

横浜町 町営住宅長寿命化計画

令和3年3月改定

青森県横浜町

目 次

第1章 背景と目的

1 計画の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置づけ	2
4 計画期間	2
5 計画フローチャート	3

第2章 横浜町の町営住宅を取り巻く環境

1 人口及び一般世帯	4
2 上位計画・関連計画	13
3 町営住宅の状況	24

第3章 町営住宅ストックの状況

1 住宅管理状況	25
2 町営住宅の課題	34

第4章 町営住宅長寿命化に関する基本方針

1 基本理念と役割	35
2 基本目標と基本施策	36
3 長寿命化に関する基本方針	38

第5章 事業手法の選定

1 計画の対象	40
2 事業手法の選定	41

第6章 整備・管理の実施方針

1 点検の実施方針	61
2 計画修繕の実施方針	62
3 改善事業の実施方針	67
4 建替事業の実施方針	68

第7章 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	72
【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	75
【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）	76

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 建替事業におけるライフサイクルコスト	77
2 改善事業におけるライフサイクルコストの縮減効果	78

第1章 背景と目的

1 計画の背景

我が国の公営住宅制度は、終戦直後、戦災者や引き揚げ者に対する住宅を確保するために閣議決定された「戦災都市応急簡易住宅建設要綱（昭和20年）」に基づく越冬用応急簡易住宅の建設に始まり、「公営住宅法（昭和26年法律第193号）」の制定によって恒久性と計画性をもった制度として確立されました。

町はこれまで、横浜町総合振興計画を策定し、町の総合的な施策運営の一環として町営住宅の維持管理を進めてまいりました。このような経緯を経て町は、令和2年12月31日現在、「6団地33棟85戸」の町営住宅を管理しています。

「横浜町町営住宅長寿命化計画（以下、「本計画」という。）」は、平成24年度（平成25年3月）において、昭和40年代から50年代にかけて建設された住宅の老朽化が進行してきたことから、今後の人口動向の見通しや福祉施策との連携の促進、計画的な維持管理と効率的な活用及びその財源の確保など、町営住宅の長期的な維持管理のための計画の必要性が高まり、町の厳しい財政状況の下、町営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新、町営住宅の需要に対する的確な供給、確実な長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を目的とし策定しています。

しかしながら、本計画策定から約10年が経過し、社会経済情勢の変化やライフスタイルの多様化など、社会を取り巻く環境は大きく変わっています。また、本計画の策定指針となる「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）（以下、「策定指針」という。）」が、平成28年8月に改定され、本計画の見直しが求められています。

2 計画の目的

町営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定し、事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目的とします。

3 計画の位置づけ

本計画は、国や県の「住生活基本計画」等の上位計画を踏まえるとともに、「横浜町公共施設等総合管理計画」に関する個別計画として位置付けます。

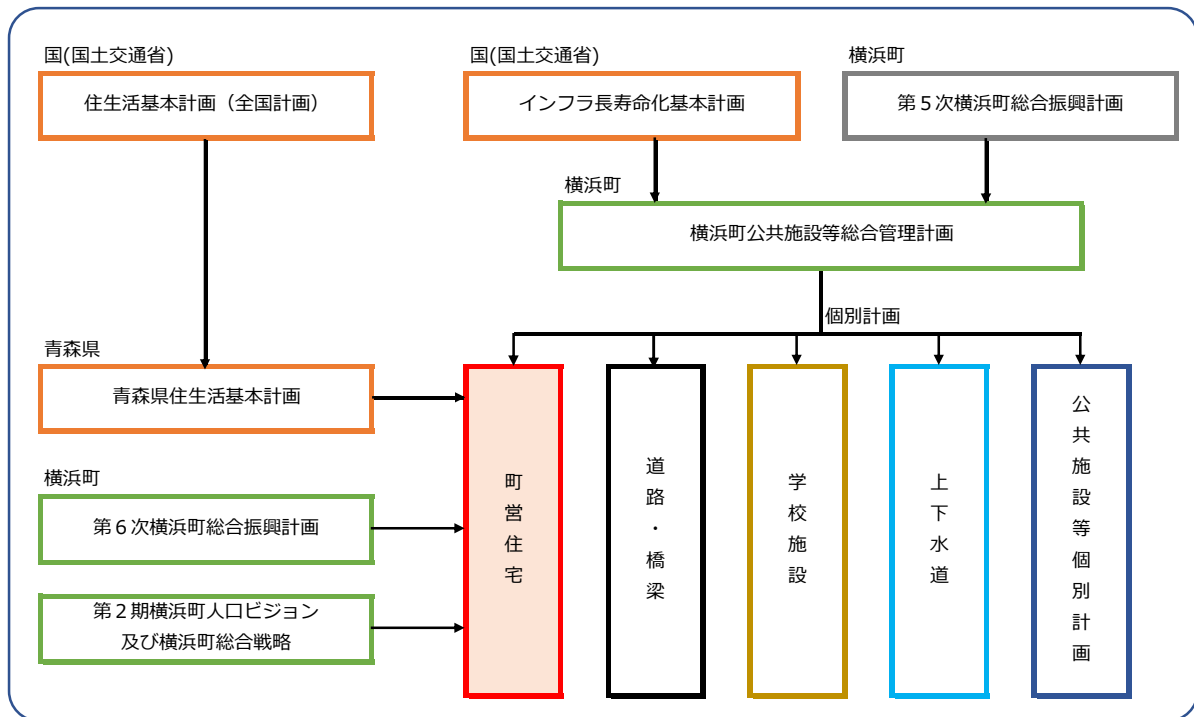


図 1-3-1 計画の位置づけ

4 計画期間

本計画の計画期間は「令和3年度から令和12年度までの10年間」とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

また、本計画の策定においては、30年程度の中長期的な視点に立ち、将来の活用を見据えた計画期間の事業手法を選定することから、計画期間以降の11年目から30年目までの期間も構想期間として計画の中に反映します。

5 計画フローチャート

本計画は、策定指針により以下のフローチャートに従って策定します。

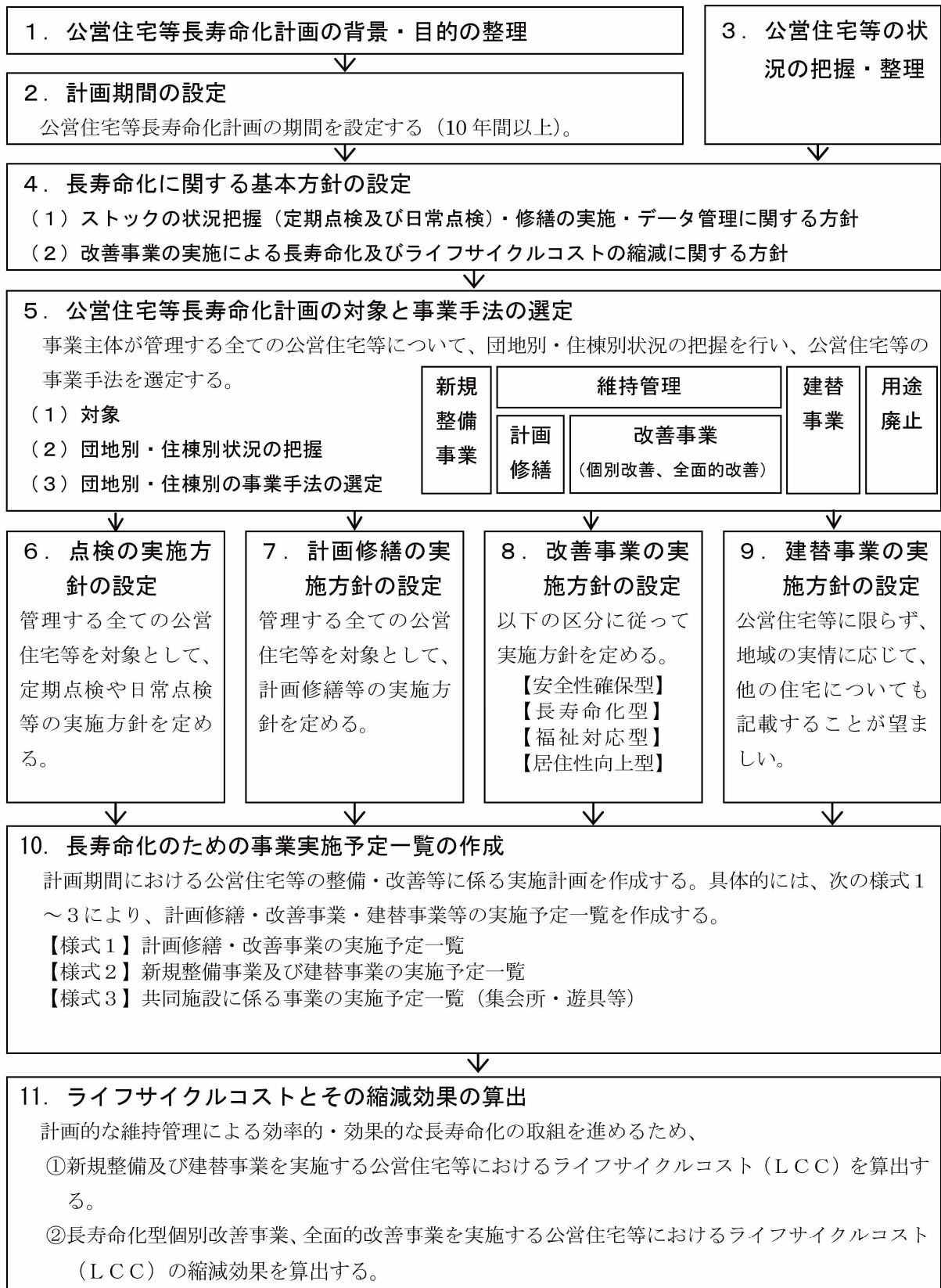


図 1-5-1 計画策定フローチャート図

資料：策定指針

第2章 横浜町の町営住宅を取り巻く環境

1 人口及び一般世帯

(1) 人口・世帯

①人口・世帯の推移

町の人口は減少傾向ですが、世帯数はほぼ横ばいで推移し、平均世帯人員は平成7年の3.08人から平成27年には2.54人と0.54人減少しています。また、青森県の推定人口年報の直近5年間でも国勢調査と同様の傾向となっています。

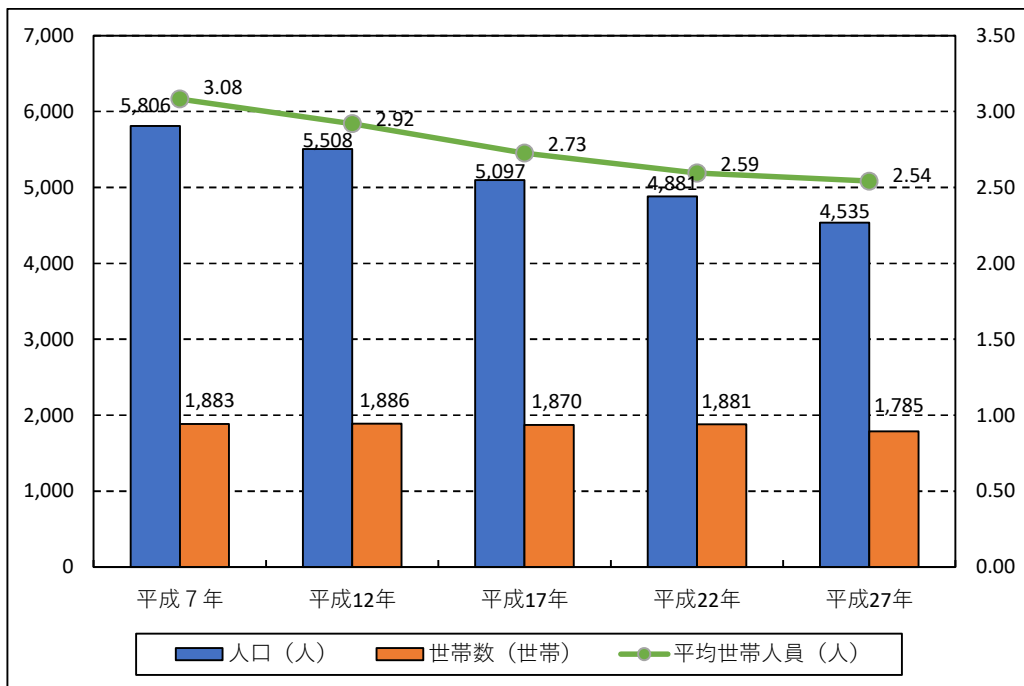


図 2-1-1 総人口・世帯数の推移

資料：国勢調査

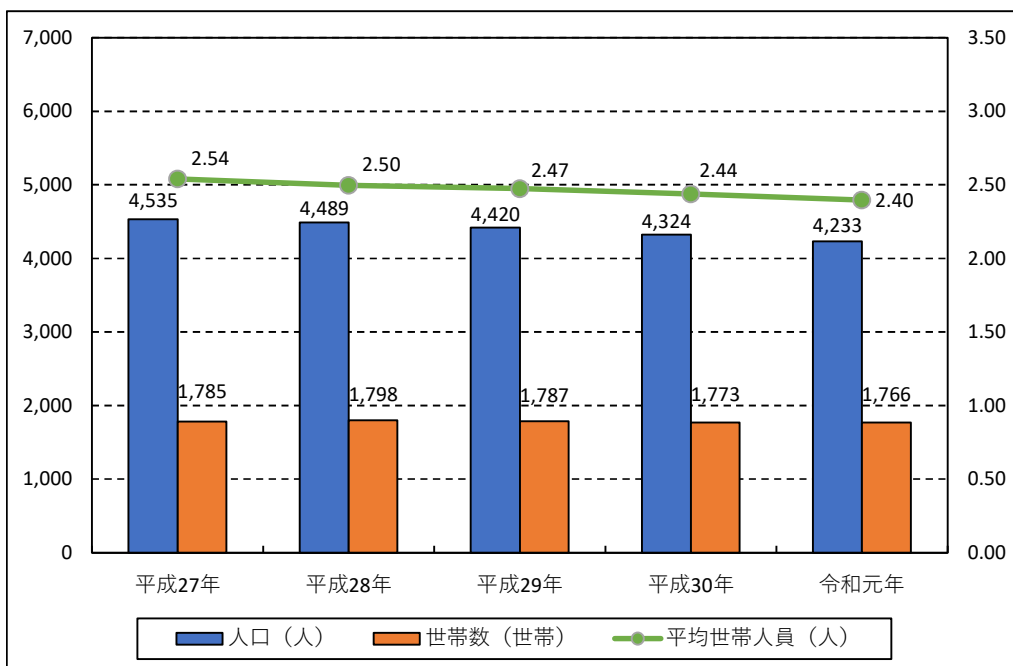


図 2-1-2 総人口・世帯数の推移 (直近5年) 資料：青森県の推定人口年報 (各年10月1日現在)

②自然動態

直近5年の自然動態では、出生数は横ばいですが、死亡数は出生数の数倍で推移し、加速度的な自然減となっています。

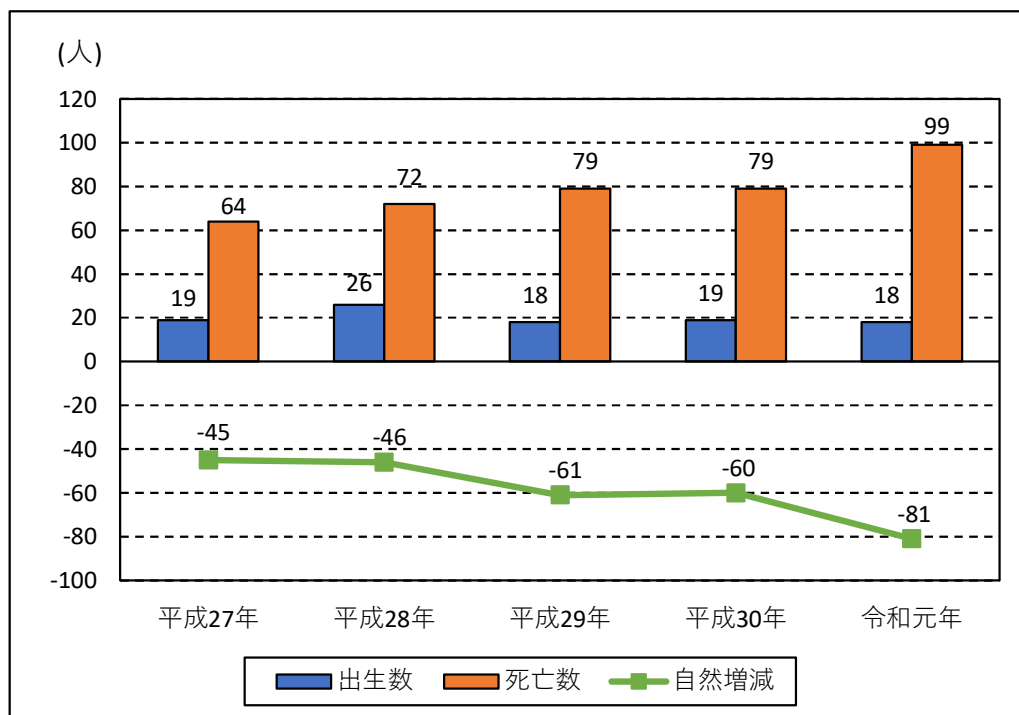


図 2-1-3 自然動態 資料：青森県の推定人口年報（各年 10月 1日現在）

③社会動態

直近5年の社会動態は、年によりばらつきはあるものの、総じて転出超過傾向にあり、社会減で推移しています。

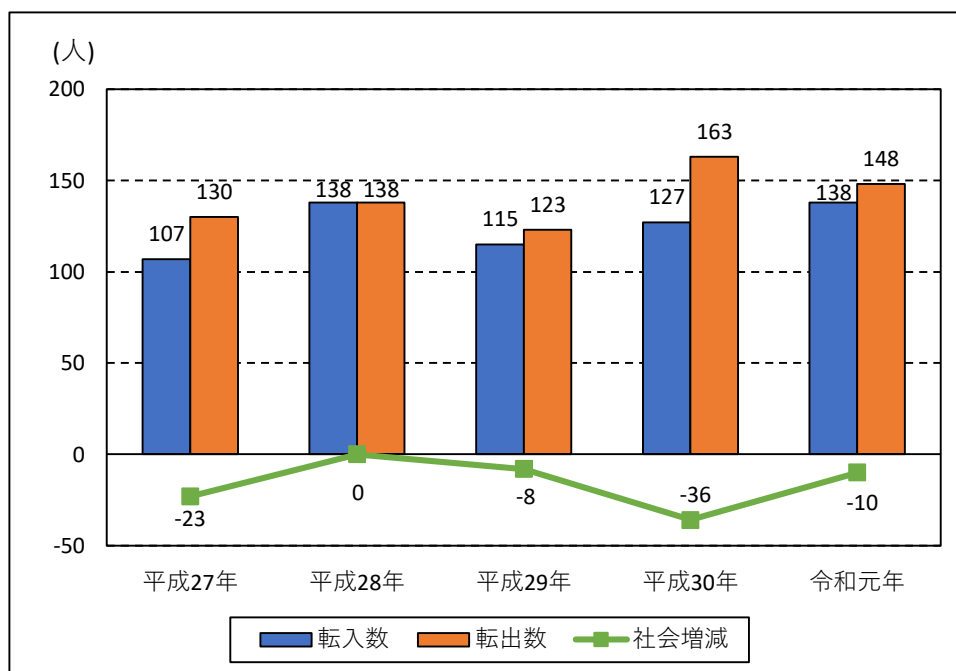


図 2-1-4 社会動態 資料：青森県の推定人口年報（各年 10月 1日現在）

④人口構成比

人口構成比を平成7年と27年で比較すると、65歳以上の高齢者層では増加が著しくプラス18.3%と20年間でほぼ倍増しています。15～64歳の生産年齢層ではマイナス12.0%と減少しています。15歳未満の若年層の数は、20年間で半減しています。

表 2-1-1 年齢別人口及び構成比

	15歳未満		15～64歳		65歳以上		年齢不詳	計
	人口	構成比	人口	構成比	人口	構成比		
平成7年	934	16.1%	3,819	65.8%	1,053	18.1%	0	5,806
平成12年	750	13.6%	3,472	63.0%	1,286	23.3%	0	5,508
平成17年	665	13.0%	2,986	58.6%	1,446	28.4%	0	5,097
平成22年	563	11.5%	2,809	57.5%	1,507	30.9%	2	4,881
平成27年	446	9.8%	2,440	53.8%	1,649	36.4%	0	4,535

資料：国勢調査

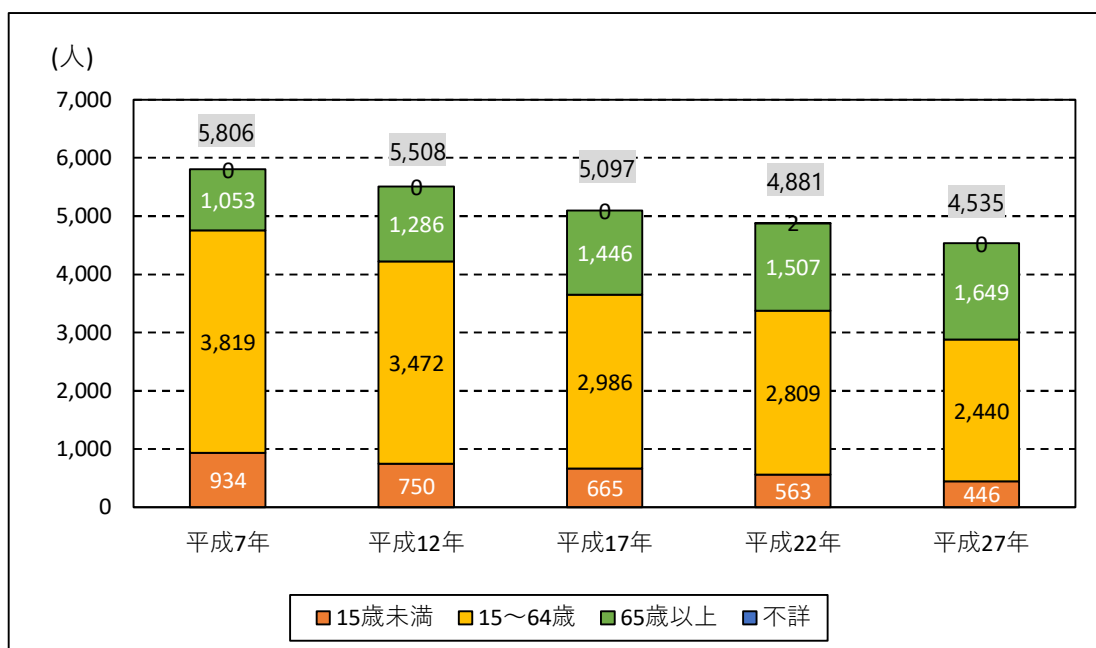


図 2-1-5 年齢別人口 (3区分)

資料：国勢調査

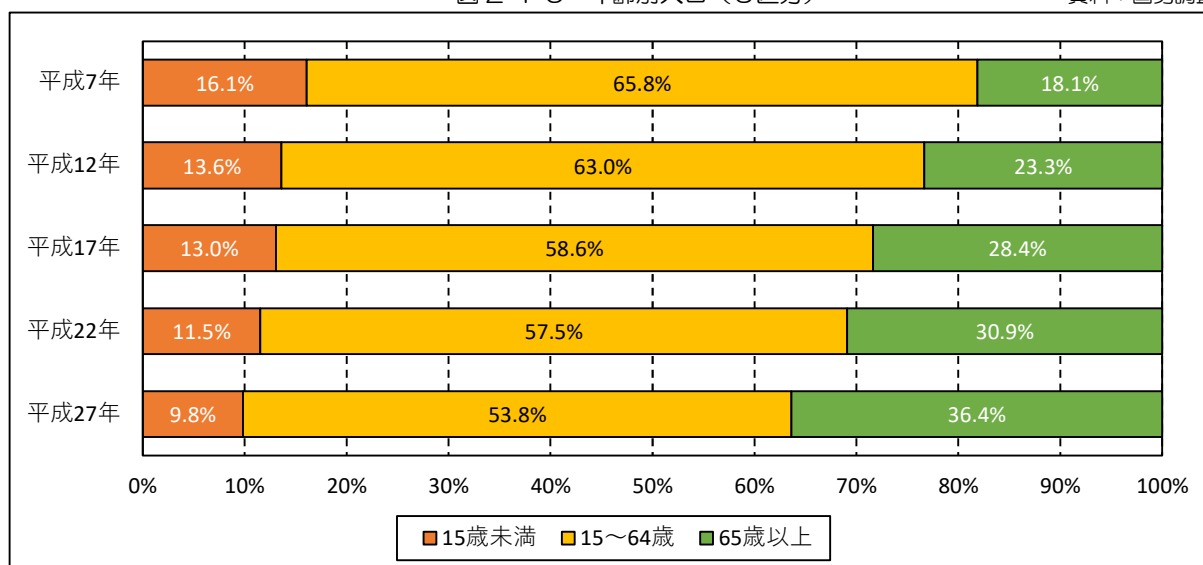


図 2-1-6 年齢別人口比 (3区分)

資料：国勢調査

⑤将来人口の見通し

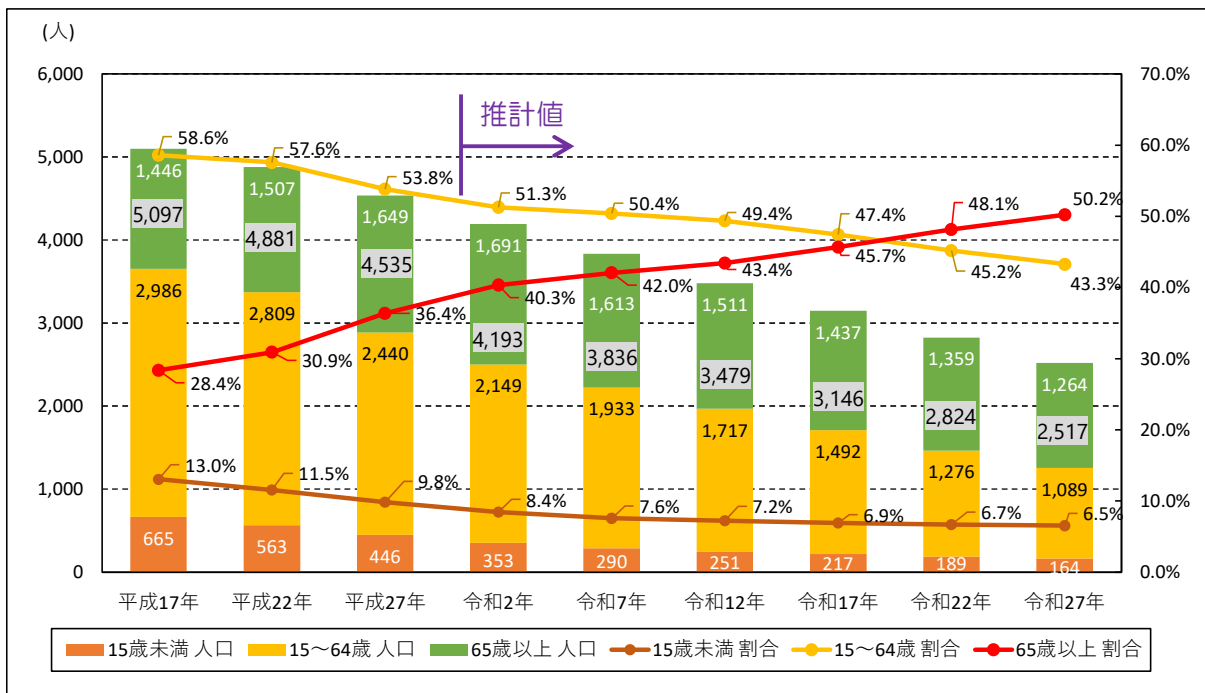
国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口による令和 27 年総人口は 2,517 人と推計され、65 歳以上の高齢者は構成比が 50%を超える見通しとなっています。15 歳未満では平成 17 年からの 40 年間で 4 分の 3 も減少します。

65 歳以上の構成比は上昇し、15～64 歳の構成比は下降をたどり、令和 17 年から令和 22 年の間に構成比が逆転します。

表 2-1-2 将来人口推計

		15歳未満		15～64歳		65歳以上		年齢不詳	計
		人口	構成比	人口	構成比	人口	構成比		
実績値	平成17年	665	13.0%	2,986	58.6%	1,446	28.4%	0	5,097
	平成22年	563	11.5%	2,809	57.6%	1,507	30.9%	2	4,879
	平成27年	446	9.8%	2,440	53.8%	1,649	36.4%	0	4,535
推計値	令和2年	353	8.4%	2,149	51.3%	1,691	40.3%	-	4,193
	令和7年	290	7.6%	1,933	50.4%	1,613	42.0%	-	3,836
	令和12年	251	7.2%	1,717	49.4%	1,511	43.4%	-	3,479
	令和17年	217	6.9%	1,492	47.4%	1,437	45.7%	-	3,146
	令和22年	189	6.7%	1,276	45.2%	1,359	48.1%	-	2,824
	令和27年	164	6.5%	1,089	43.3%	1,264	50.2%	-	2,517

資料：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障・人口問題研究所 日本の市町村別将来推計人口（平成 30 年 3 推計）



資料：平成 27 年以前は国勢調査、令和 2 年以降は国立社会保障・人口問題研究所 日本の市町村別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）

図 2-1-7 将来人口推計

⑥世帯人員別世帯数の状況

世帯人員別世帯数は、世帯人員が1人と2人の世帯が増加しており、世帯の少人数化が進行しています。近年では、世帯人員が1人と2人の世帯の構成比の合計が60%を超えています。

表 2-1-3 世帯人員別世帯数の推移

	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
世帯人員が1人	420	22.3%	464	24.6%	508	27.2%	576	30.6%	597	33.5%
世帯人員が2人	448	23.8%	495	26.2%	559	29.9%	539	28.7%	499	28.0%
世帯人員が3人	326	17.3%	323	17.1%	318	17.0%	324	17.2%	298	16.7%
世帯人員が4人	282	15.0%	271	14.4%	206	11.0%	232	12.3%	208	11.7%
世帯人員が5人	176	9.3%	149	7.9%	129	6.9%	92	4.9%	88	4.9%
世帯人員が6人	143	7.6%	107	5.7%	95	5.1%	65	3.5%	51	2.9%
世帯人員が7人以上	88	4.7%	77	4.1%	55	2.9%	53	2.8%	40	2.2%
一般世帯数、総数	1,883	100.0%	1,886	100.0%	1,870	100.0%	1,881	100.0%	1,781	100.0%

資料：国勢調査

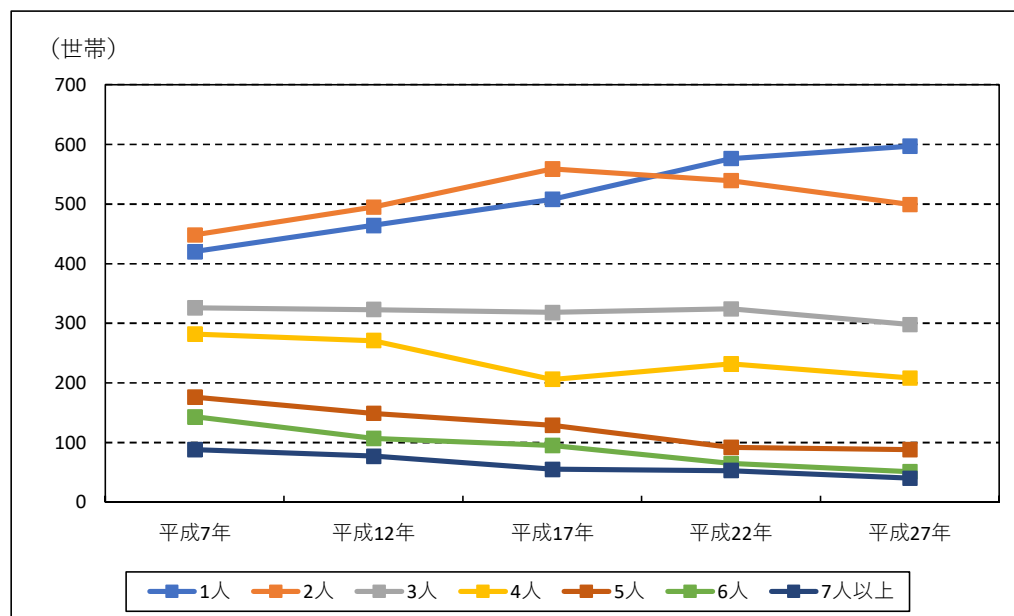


図 2-1-8 世帯人員別世帯数の推移

資料：国勢調査

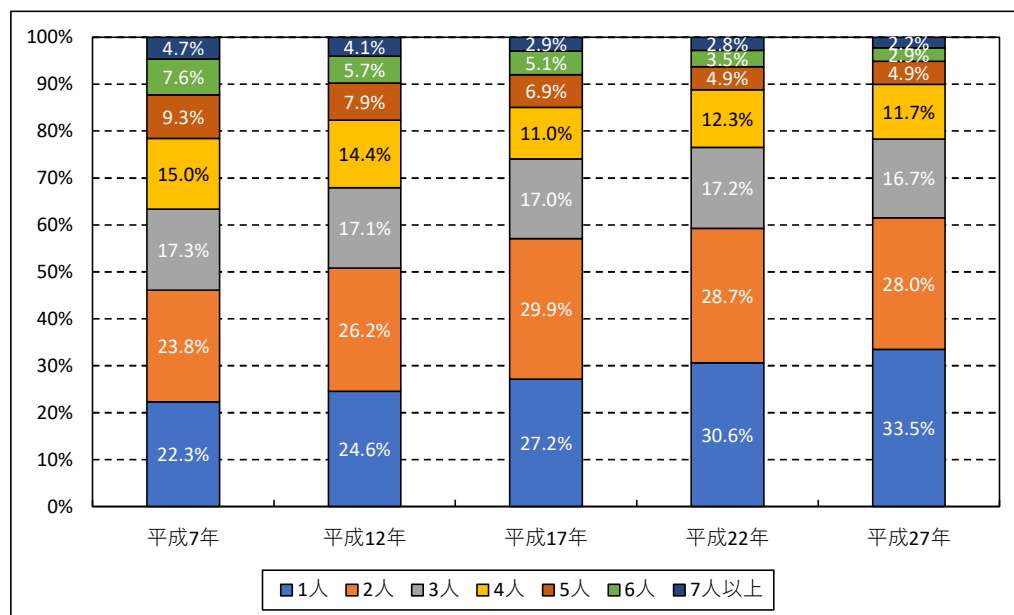


図 2-1-9 世帯人員別世帯数構成比の推移

資料：国勢調査

⑦家族類型別世帯数の状況

家族類型別世帯数は、単独世帯と男親または女親と子供の世帯が増加しています。夫婦と子供の世帯及びその他親族世帯は減少しています。

表 2-1-4 家族類型世帯数の推移

	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
夫婦のみ	346	18.4%	355	18.8%	387	20.7%	365	19.4%	321	18.0%
夫婦と子供	464	24.6%	408	21.6%	328	17.5%	336	17.9%	327	18.4%
男親または女親と子供	140	7.4%	179	9.5%	208	11.1%	209	11.1%	202	11.3%
その他親族世帯	509	27.0%	479	25.4%	433	23.2%	383	20.4%	325	18.2%
非親族世帯	4	0.2%	1	0.1%	6	0.3%	12	0.6%	9	0.5%
単独世帯	420	22.3%	464	24.6%	508	27.2%	576	30.6%	597	33.5%
合計	1,883	100.0%	1,886	100.0%	1,870	100.0%	1,881	100.0%	1,781	100.0%

資料：国勢調査

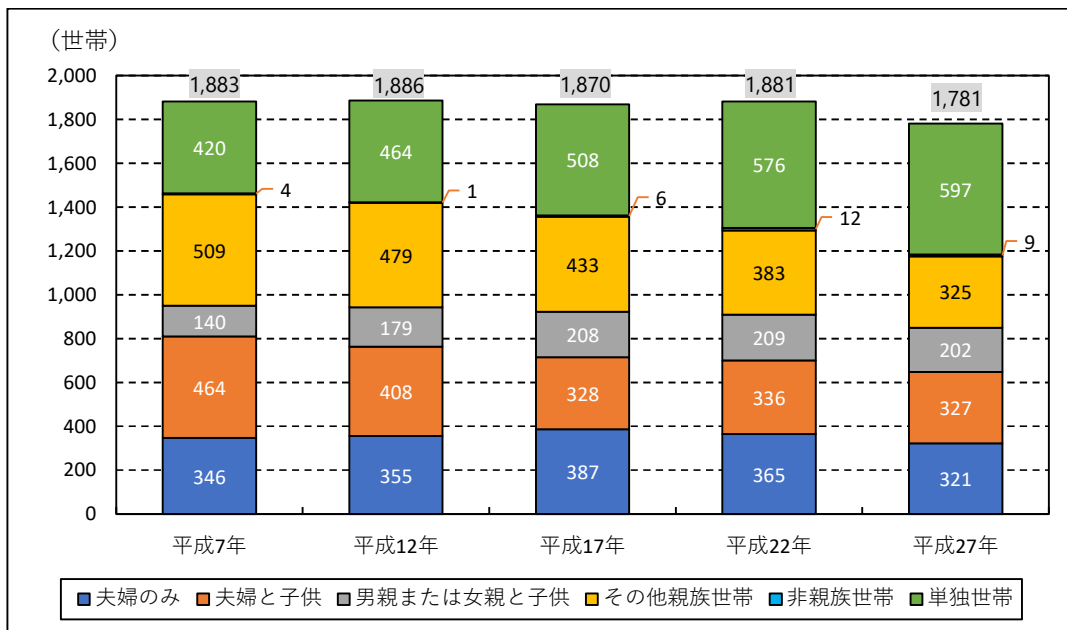


図 2-1-10 家族類型世帯数の推移

資料：国勢調査

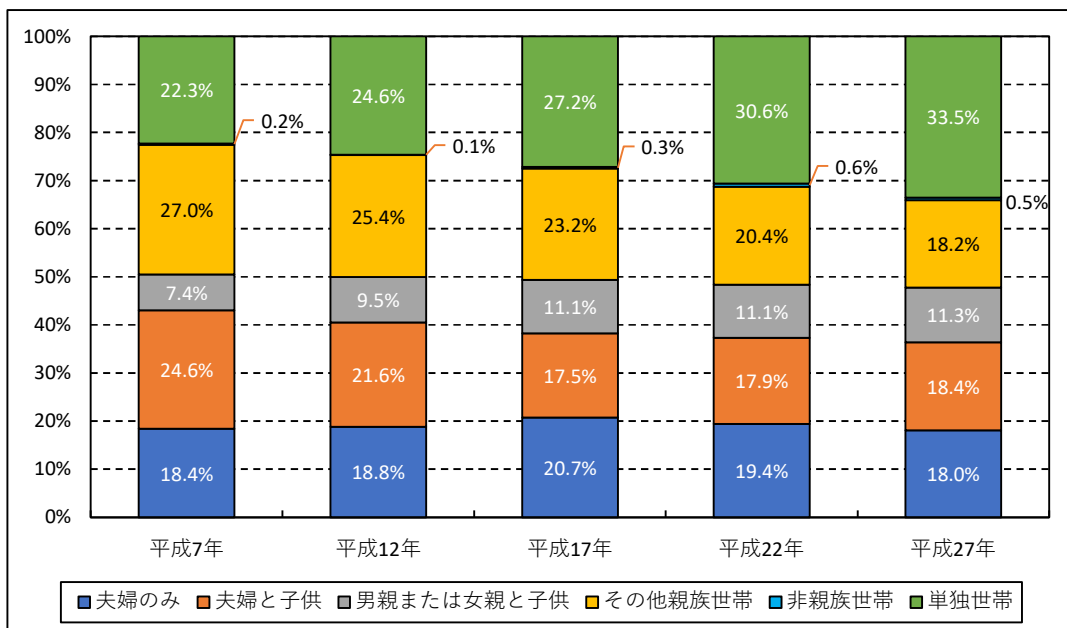


図 2-1-11 家族類型世帯数の構成比の推移

資料：国勢調査

⑧子育て世帯数・高齢者世帯数の状況

子育て世帯数・高齢者世帯数の状況では、6歳未満の親族のいる世帯と6歳以上18歳未満の親族のいる世帯が減少しています。また、65歳以上の単身世帯が増加しています。

表 2-1-5 子育て世帯数・高齢者世帯数の推移

	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
6歳未満の親族のいる世帯	229	12.2%	191	10.1%	171	9.1%	134	7.1%	104	5.8%
6歳以上18歳未満の親族のいる世帯	426	22.6%	337	17.9%	266	14.2%	243	12.9%	224	12.6%
65歳以上の単身世帯	108	5.7%	131	6.9%	188	10.1%	217	11.5%	262	14.7%
共に65歳以上の夫婦のみの世帯	145	7.7%	205	10.9%	195	10.4%	180	9.6%	182	10.2%
その他の世帯	975	51.8%	1,022	54.2%	1,050	56.1%	1,107	58.9%	1,009	56.7%
合計	1,883	100.0%	1,886	100.0%	1,870	100.0%	1,881	100.0%	1,781	100.0%

資料：国勢調査

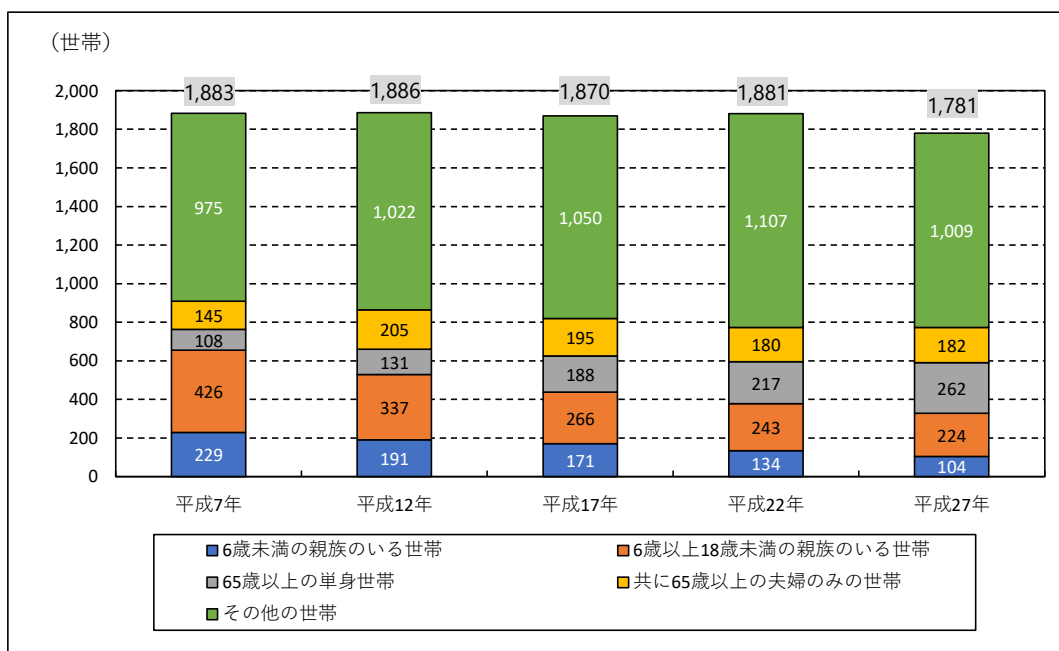


図 2-1-12 子育て世帯数・高齢者世帯数の推移

資料：国勢調査

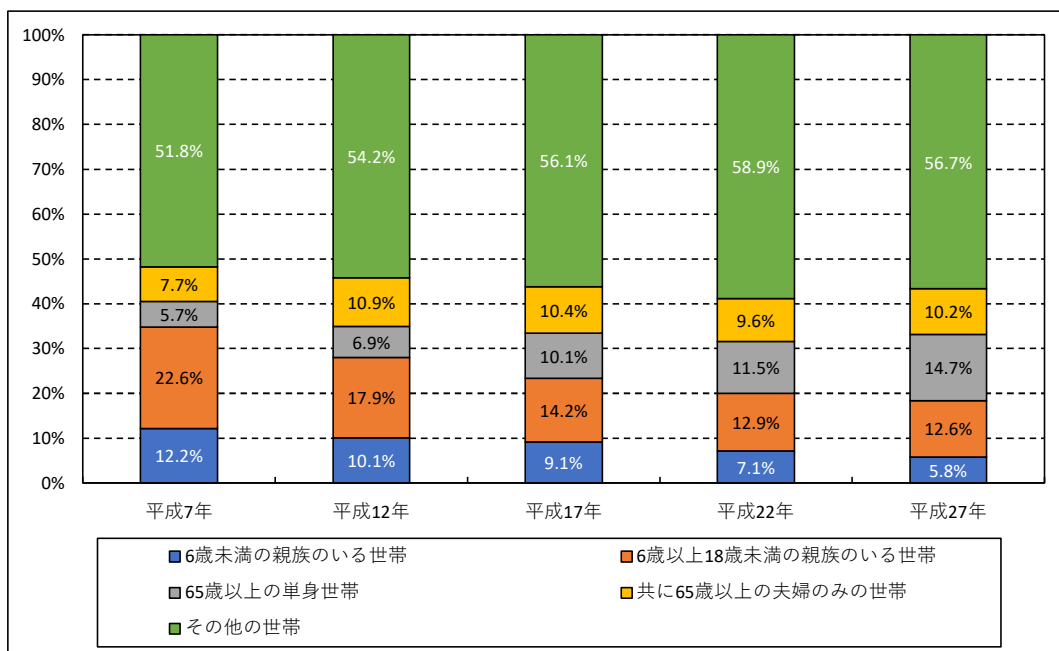


図 2-1-13 子育て世帯数・高齢者世帯数の構成比の推移

資料：国勢調査

⑨住宅所有関係別世帯数の状況

住宅に住む一般世帯の住宅所有関係別世帯数における構成比は、持ち家、公的借家、民間借家、給与住宅、間借り等とともに概ね横ばいとなっています。

表 2-1-6 住宅所有関係別世帯数の推移

	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
持ち家	1,504	85.2%	1,494	86.7%	1,499	87.6%	1,452	85.9%	1,414	87.4%
公的借家	85	4.8%	79	4.6%	76	4.4%	83	4.9%	71	4.4%
民間借家	75	4.2%	71	4.1%	71	4.1%	96	5.7%	85	5.3%
給与住宅	72	4.1%	53	3.1%	37	2.2%	26	1.5%	32	2.0%
間借り等	30	1.7%	27	1.6%	28	1.6%	33	2.0%	16	1.0%
住宅に住む一般世帯数	1,766	100.0%	1,724	100.0%	1,711	100.0%	1,690	100.0%	1,618	100.0%
住宅以外	117		162		159		191		163	
合計	1,883		1,886		1,870		1,881		1,781	

資料：国勢調査

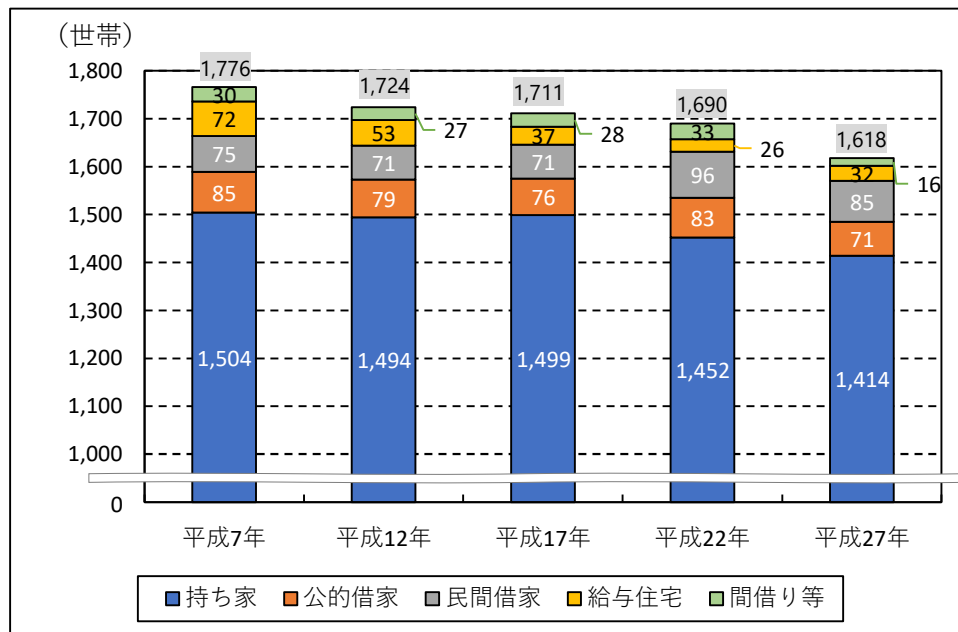


図 2-1-14 住宅所有関係別世帯数の推移

資料：国勢調査

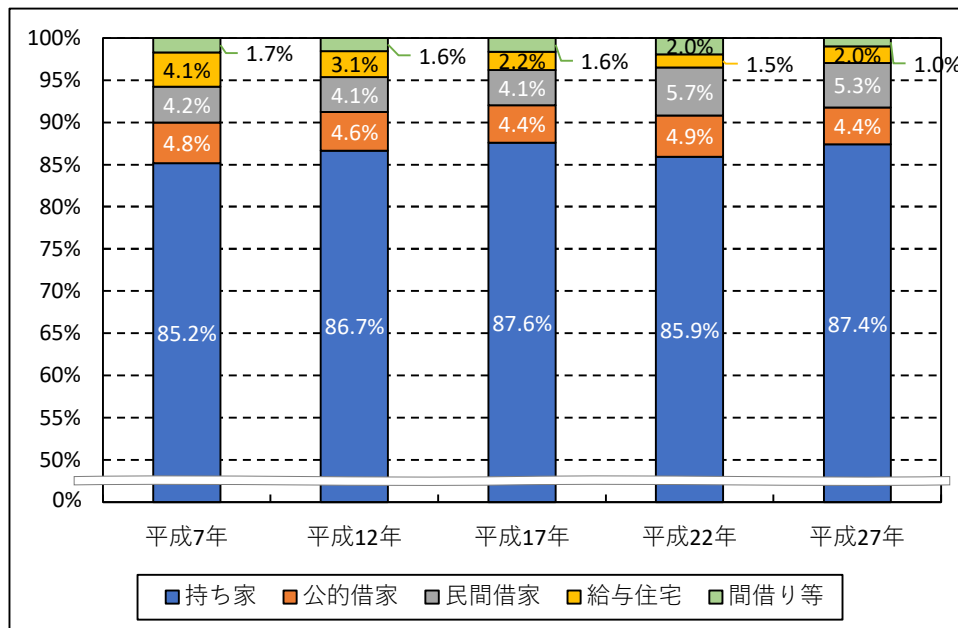


図 2-1-15 住宅所有関係別世帯数構成比の推移

資料：国勢調査

⑩高齢者親族のいる住宅所有関係別世帯数の状況

高齢者親族のいる住宅所有関係別世帯数は増加しております。構成比では、持ち家の割合が最も多いですが、公的借家が漸増の傾向となっております。

表 2-1-7 高齢者親族のいる住宅所有関係別世帯数の推移

	平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
持ち家	743	97.9%	849	97.6%	957	97.8%	976	96.2%	1,017	97.0%
公的借家	4	0.5%	9	1.0%	11	1.1%	23	2.3%	23	2.2%
民間借家	3	0.4%	6	0.7%	9	0.9%	12	1.2%	6	0.6%
給与住宅	4	0.5%	2	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.1%
間借り等	5	0.7%	4	0.5%	2	0.2%	4	0.4%	1	0.1%
住宅に住む一般世帯数	759	100.0%	870	100.0%	979	100.0%	1,015	100.0%	1,048	100.0%

資料：国勢調査

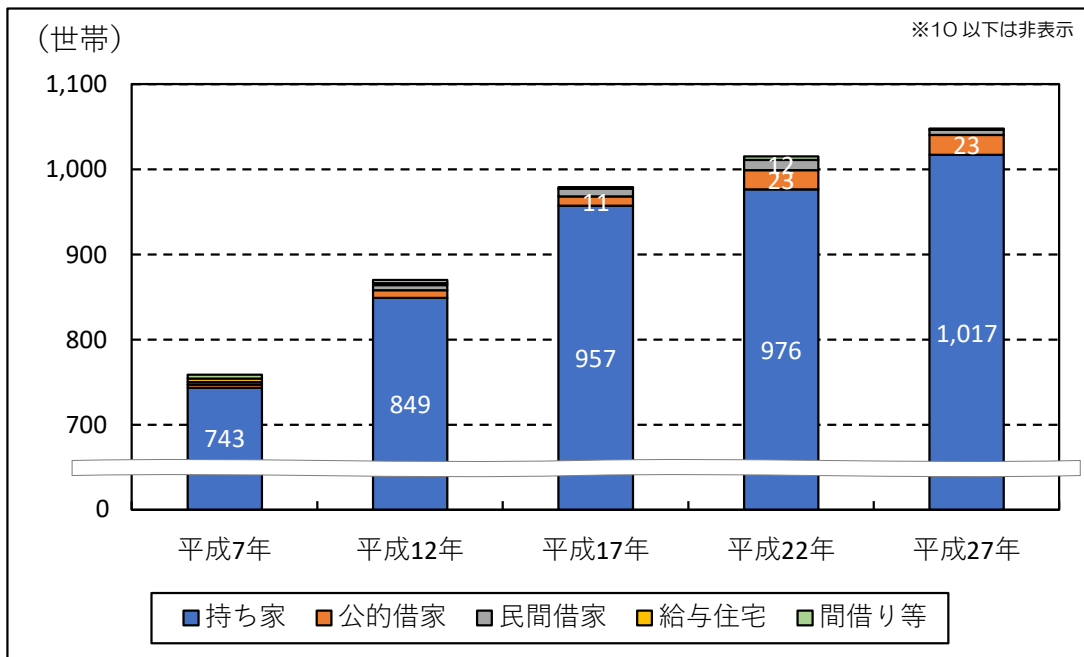


図 2-1-16 高齢者親族のいる住宅所有関係別世帯数の推移

資料：国勢調査

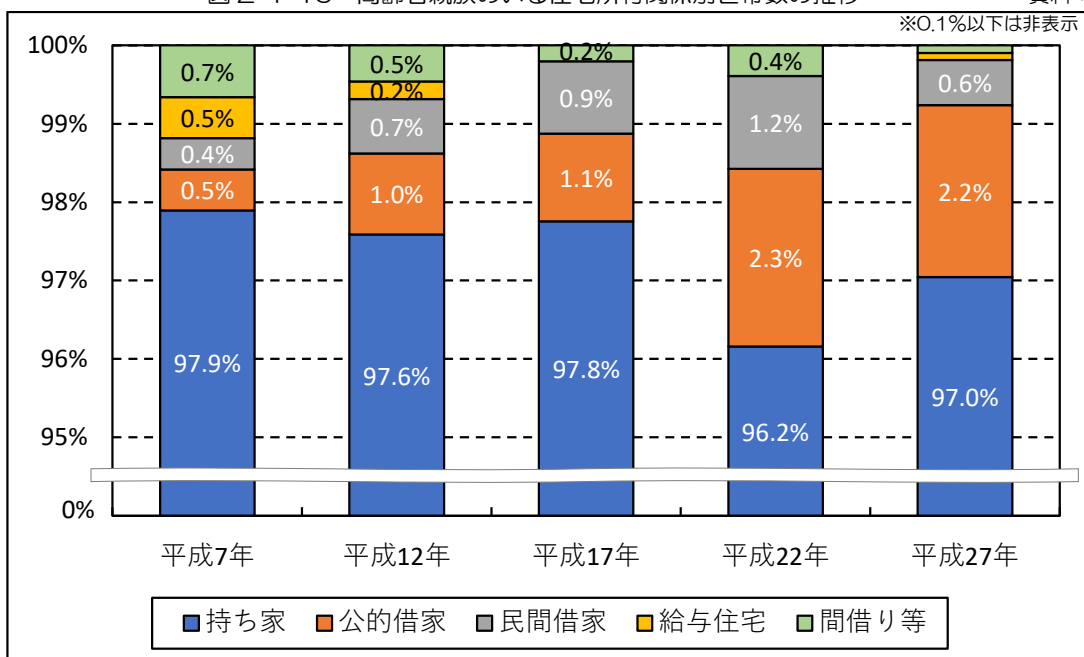


図 2-1-17 高齢者親族のいる住宅所有関係別世帯数構成比の推移

資料：国勢調査

2 上位計画・関連計画

本計画の上位計画や関連計画は、以下のとおりです。

表 2-2-1 上位計画

名称	住生活基本計画（全国計画）
策定主体	国土交通省住宅局住宅政策課
策定年月	平成 28 年 3 月
計画期間	平成 28 年度～令和 7 年度
目標と基本的な施策	
<p>【居住者からの視点】</p> <p>目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>（1）希望する住宅を選択・確保できる環境を整備</p> <p>（2）子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8 の実現につなげる</p> <p>（基本的な施策）</p> <p>（1）必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援</p> <p>（2）世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世帯同居・近居の促進</p> <p>（3）子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備</p> <p>目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>（1）安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給</p> <p>（2）希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現</p> <p>（基本的な施策）</p> <p>（1）バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定</p> <p>（2）まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成</p> <p>（3）公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成</p> <p>（4）公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保</p> <p>（5）住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実</p> <p>目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>（1）住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現</p>	

(基本的な施策)

- (1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- (2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援
- (3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、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を活用
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生

【住宅ストックからの視点】

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出
- (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

(基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
- (2) 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

(基本的な施策)

- (1) 耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新
- (2) リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- (3) 健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討
- (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- (6) 安心してリフォームができるよう、消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及
- (7) マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

(1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制

(2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

(基本的な施策)

(1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築

(2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進

(3) 古民家等の再生・他用途活用

(4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進

(5) 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進

(6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実

(7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進

【産業・地域からの視点】

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

(1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現

(2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

(基本的な施策)

(1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備

(2) 伝統的な技術を実践的に承継し発展させるとともに、CLT（直交集成板）等の部材・工法等の新たな技術開発を推進

(3) 住宅ストックビジネスの活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

(1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す

(2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

(1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上

(2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進

(3) NPO やまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上

(4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公

共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進

(5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上

表 2-2-2 上位計画

名称	青森県住生活基本計画 ～ 生活創造社会につながる豊かな住生活の実現をめざして ～
策定主体	青森県（県土整備部建築住宅課）
策定年月	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 28 年度～令和 7 年度
目標と基本的施策	
<p>目標 1 子育て世帯や高齢者を地域で支え合う住環境の形成</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 若年・子育て世帯等が安心して暮らせる環境づくり 2 増加する高齢者のための住宅等のニーズへの対応 3 豊かで安全な地域コミュニティの形成 <p>目標 2 公共と民間、それぞれの役割に応じた住宅セーフティネットの形成</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公共・民間の役割を踏まえた重層的な対応 2 老朽化した公営住宅ストックの更新及び有効活用 <p>目標 3 良質な住宅を次世代につなげる社会の実現</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 リフォーム市場の整備促進 2 良質な既存住宅ストックの流通促進 3 空き家の適正管理、不良な空き家の解体・撤去の促進 <p>目標 4 青森の風土に根ざした安全で健康な住環境の形成</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 安全で健康な住宅の形成 2 住宅性能を低下させない維持管理の促進 3 地域の災害対策の促進 4 持続可能なまちづくりへの対応 <p>目標 5 伝統と革新の合わせ技による住宅関連産業の振興</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅関連技術者の確保 2 建築技術者等の育成 3 住宅関連産業の振興 4 県産材の活用 <p>目標 6 ライフスタイルに応じた住生活を実現するリビングリテラシーの醸成</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 学校教育における住宅や住まい方の学習の推進 2 若年・子育て世帯から高齢者まで、住宅や住まい方に関する学習機会の充実 3 生涯にわたり無理なく住まいを選択できる環境の醸成 	

戦略プロジェクトと主な取組み

- 1) 「多世代コミュニティ」形成支援プロジェクト
～みんながつながるなどわのえ～
- 2) 「安心住空間」創出プロジェクト
～公共と民間、連携と分担で織りなす安心の住宅セーフティネット～
- 3) 「あおもり住まいバリューアップパッケージ」普及促進プロジェクト
～既存住宅の価値向上、消費者の安心向上により活性化する既存住宅市場～
- 4) 「空き家への住みかえ」推進プロジェクト
～コンシェルジュがつなげる空き家と住まい手～
- 5) 「健康長住の家リフォーム」促進プロジェクト
～住宅の断熱化をめざす健康長寿県～
- 6) 「あおもり方式住宅マイスター」認定制度推進プロジェクト
～伝統と革新の合わせ技で住宅関連産業を振興～
- 7) 「リビングリテラシー向上プログラム」推進プロジェクト
～築立つ前に身に着ける実践版の住教育～

表 2-2-3 上位計画

名称	第6次横浜町総合振興計画
策定主体	横浜町（企画財政課）
策定年月	令和3年3月
計画期間	令和3年度～令和12年度
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> ■一人ひとりが輝き、活躍するまちづくり ■横浜町の地域資源の価値を高め、確かな地域力を生むまちづくり ■人を育み、支え合いながら成長していくまちづくり
まちの将来像	こころと自然が豊かな菜の花の町よこはま
まちづくりの基本目標と基本施策	
<p>基本目標1 健やかに安心して暮らせる基盤づくり（生活環境）</p> <p>町民が健やかに安心して暮らせる生活環境づくりを進めるため、住宅や公園、上水道、汚水処理などの生活環境の向上に向けた取組を進めます。</p> <p>また、ICTの発展や高速無線通信技術の発達などの高度情報化社会に対応した設備の構築を進めるとともに、窓口サービスの向上、職員の情報セキュリティ意識の向上を図り、Society5.0に対応したまちづくりを進めます。</p> <p>基本施策1 快適な生活空間の形成</p> <p>基本施策2 道路交通環境の向上</p> <p>基本施策3 情報化の推進</p>	
<p>基本目標2 協働のまちづくり（まちづくり）</p> <p>町民の積極的なまちづくりへの参画を促し、町民と行政との協働のまちづくりを進めるとともに、多様化する町民のニーズに対応するため、組織機構や事務事業の見直し、経常経費の削減、財源の重点的な配分、安定した自主財源の確保など、効率的な行財政運営を推進します。</p> <p>また、広域的な交流活動を進め地域の活性化を図るとともに、職場や地域においても男女共同参画を推進し、性別等にとらわれずに町民一人ひとりが活躍できるまちづくりを推進します。</p> <p>基本施策1 協働のまちづくりの推進</p> <p>基本施策2 町民一人ひとりの能力や個性を大切にするまちづくりの推進</p> <p>基本施策3 交流活動の推進</p> <p>基本施策4 健全な行財政運営の推進</p>	
<p>基本目標3 心と学びを育む人づくり（教育・スポーツ・文化）</p> <p>人づくりはまちづくりの基本として、町民一人ひとりの個性や能力を伸ばしていけるように、教育やスポーツ、芸術文化活動を含めて、学校教育や生涯学習など生涯を通じた学びの環境の充実を図ります。そして、学びの成果が子どもの育成や地域づくりなど地域に還元されるように、まちづくりと連動した取組を推進します。</p> <p>基本施策1 未来を担う子どもの教育</p> <p>基本施策2 生涯学習の推進</p> <p>基本施策3 スポーツ活動の充実</p> <p>基本施策4 歴史・文化・芸術活動の推進</p>	

基本目標4 心と身体が和む環境づくり（保健・医療・福祉）

町民が生涯にわたって心身ともに健やかに暮らしていけるように、保健・医療・福祉の連携はもちろん、教育分野などとも連携し、健康づくりや介護予防の充実などに取り組みます。また、高齢者や障がい者が安心して暮らせ、子どもを安心して育てることができる社会となるように、地域住民の協力を得ながら、保健福祉サービスの充実や住民同士による支え合い、思いやりあふれる地域共生社会の仕組みづくりを進めます。

基本施策1 健やかに暮らせるまちづくり

基本施策2 高齢者の暮らしの充実

基本施策3 障がい者の暮らしの充実

基本施策4 子どもたちが元気に生まれ育つ環境づくり

基本施策5 支え合い、助け合う環境づくり

基本目標5 豊かな地域資源を生かすまちづくり（産業・地域資源）

町の活性化を図り、自立したまちづくりを推進するため、関係機関や団体等と連携しながら、農林水産業や商業、工業、観光業等の各分野における交流の活性化を図り、地場産品の高付加価値化や販売促進活動の強化など、地域の特性を活かした産業活動の活性化に努めます。

また、菜の花畑や陸奥湾などの本町の美しく豊かな自然環境は、町の発展を図るために貴重な資源であります。これらの大切な資源の保全を務めるとともに、地球温暖化や海洋汚染などの環境問題を身近な問題として捉え、持続可能な循環型社会、低炭素社会へ向け再生可能エネルギーの推進、廃棄物の減量化やリサイクルなどを進めます。

基本施策1 農林業の振興

基本施策2 水産業の振興

基本施策3 食料供給基地としての産地力の強化

基本施策4 商工業の振興

基本施策5 観光業の振興

基本施策6 就労の場の充実

基本施策7 かけがえのない自然、地球環境の保全

基本目標6 安心・安全なまちづくり（防犯・防災）

気候変動等に起因するとされる集中豪雨や台風の大型化などによる自然災害及び原子力災害に対応するため県等関係機関や消防署、消防団、地域住民の自主防災組織と連携した防災の取組を進めます。

また、交通災害や多様化する犯罪への意識を高めるため、関係機関と連携し、啓発活動を行うことにより、安心・安全なまちづくりを進めます。

基本施策1 防犯・交通安全の充実

基本施策2 消防・防災対策の充実

表 2-2-4 上位計画

名称	横浜町公共施設等総合管理計画
策定主体	横浜町（企画財政課）
策定年月	平成 29 年 3 月
計画期間	20 年間（平成 30 年度～令和 19 年度）
公共施設等の管理に関する基本的な考え方	
<p>基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ①総量の適正化「20 年間で保有する公共施設の延床面積 25%縮減を目標」 ②長寿命化の推進 ③民間事業者や県・近隣自治体との連携 <p>実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ①点検・診断等の実施 ②維持管理・修繕・更新等の実施 ③安全確保の実施 ④耐震化の実施 ⑤長寿命化の実施 ⑥統合や廃止の推進 ⑦総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築 	
施設分類ごとの管理に関する基本的な方針（抜粋）	
<p>対象施設：町営住宅</p> <p>基本方針：入居率や老朽化等を考慮しながら、住宅の更新や統廃合を進めることにより、適正な管理戸数の維持・確保を進めます。</p>	

表 2-2-5 関連計画

名称	第2期横浜町人口ビジョン及び横浜町総合戦略
策定主体	横浜町（企画財政課）
策定年月	令和3年3月
計画期間	令和3年度～令和7年度
基本的な方向	
<p>基本的な方向1 一人ひとりが輝き、活躍するまちづくり</p> <p>基本的な方向2 横浜町の地域資源の価値を高め、確かな地域力を生むまちづくり</p> <p>基本的な方向3 人を育み、支え合いながら成長していくまちづくり</p>	
基本目標と施策の方向	
<p>基本目標1 地方にしごとをつくり、安心して働けるようにする</p> <p>施策1 男女共同参画の意識の醸成、環境づくり</p> <p>施策2 農業の振興</p> <p>施策3 森林資源の保全及び充実</p> <p>施策4 水産業の振興</p> <p>施策5 商業の振興</p> <p>施策6 働く場の拡充と雇用対策</p> <p>施策7 高齢者の生きがいづくりの促進</p>	
<p>基本目標2 地方への新しい人の流れをつくる</p> <p>施策1 移住・定住のための総合的な支援</p> <p>施策2 町営住宅等の整備</p> <p>施策3 空き家の管理及び利用の促進</p> <p>施策4 町外との交流・広域連携事業の促進</p> <p>施策5 健全かつ地域住民に根差した行財政運営の推進</p> <p>施策6 地域の資源を生かした観光の推進</p>	
<p>基本目標3 若い世代の結婚・出産・子育ての希望を叶える</p> <p>施策1 安心して子どもを産み、育てられる体制の整備</p> <p>施策2 学力向上対策の推進</p> <p>施策3 心身の健やかな成長の支援</p> <p>施策4 学習環境等の整備</p> <p>施策5 保健対策の充実</p> <p>施策6 医療体制の充実</p>	
<p>基本目標4 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに地域と地域を連携する</p> <p>施策1 地域コミュニティ活動の充実</p> <p>施策2 水道水の安定供給と汚水処理機能の維持管理</p> <p>施策3 公園の保全と整備</p> <p>施策4 道路網の整備</p>	

- 施策 5 雪害に強いまちづくり
- 施策 6 公共交通手段の充実
- 施策 7 町民参加の促進
- 施策 8 生涯学習体制の整備、地域活動につながる生涯学習の推進
- 施策 9 スポーツ活動の振興と支援体制の充実
- 施策 10 歴史、文化、伝統の効果的な活用と保存
- 施策 11 高齢者の生活支援の充実
- 施策 12 地域福祉の推進体制の整備及び意識の向上
- 施策 13 障がい者の自立支援、社会参加の促進
- 施策 14 地球環境問題への対応及び廃棄物処理対策の推進
- 施策 15 防犯・交通安全の充実
- 施策 16 消防・防災対策の充実

3 町営住宅の状況

本計画の対象となる町営住宅は「6 団地 33 棟 85 戸」です。なお、町営住宅に関する各項目の基準日は、「令和 2 年 12 月 31 日現在」とします。

表 2-3-1 町営住宅の概要

No	団地名	種別	棟数	戸数	建設 年度	耐用 年数	耐用 年限	耐震 基準	階数	構造	間取り
1	有畑団地	町営	8	31	S46	30	H13	旧基準	1	CB	2K
					S47	30	H14	旧基準	1	CB	2K
					S48	30	H15	旧基準	1	CB	2K
					S49	30	H16	旧基準	1	CB	2K
					S50	30	H17	旧基準	1	CB	2K
					S56	30	H23	新基準	1	CB	3DK
2	旭町団地	町営	10	10	H23	30	R23	新基準	1	W	3LDK
					H24	30	R24	新基準	1	W	3LDK
					H25	30	R25	新基準	1	W	3LDK
3	緑町団地	町営	2	10	H7	30	R7	新基準	1	W	3LDK
					H8	30	R8	新基準	1	W	3LDK
4	イタヤノ 木団地	町営	10	20	H29	30	R29	新基準	1	W	2DK/2LDK
					H30	30	R30	新基準	1	W	2DK
					R1	30	R31	新基準	1	W	3LDK/2LDK
					R2	30	R32	新基準	1	W	2DK/2LDK
5	吹越団地	町営	1	4	S55	30	H22	旧基準	1	CB	3DK
6	善知鳥 団地	町営	2	10	S52	30	H19	旧基準	1	CB	3K
					S53	30	H20	旧基準	1	CB	3K
合計		-	33	85	-	-	-	-	-	-	-

構造：CB：コンクリートブロック造・W：木造

第3章 町営住宅ストックの状況

1 住宅管理状況

(1) 立地・敷地条件

町営住宅の立地・敷地条件は、以下のようになっています。北地区・本町地区・南地区の3地区にバランスよく配置され、JR大湊線の最寄駅から徒歩圏内に位置しています。

表 3-1-1 立地及び敷地条件

地区	No	団地名	種別	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	建ぺい率 容積率
北地区	1	有畑団地	町営	8	31	字苗代川目 34-1	7,794.25	-
本町地区	2	旭町団地	町営	10	10	字館ノ後 7-12	2,199.90	-
	3	緑町団地	町営	2	10	字上イタヤノ木 433-1	4,524.00	-
	4	イタヤノ木団地	町営	10	20	字上イタヤノ木 104-5	9,917.00	-
南地区	5	吹越団地	町営	1	4	字吹越 145-1	1,857.00	-
	6	善知鳥団地	町営	2	10	字吹越 54-450	4,027.42	-



図 3-1-1 位置図

地理院地図を用いて作成

(2) 災害危険区域等の区域内に存する団地

- ・災害危険区域等とは、建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき、災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域です。
- ・町には、「急傾斜地崩壊危険区域」、「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、「津波浸水想定区域」が該当します。
- ・町内の町営住宅において、災害危険区域等に存する団地はありません。

(3) 共同施設

- ・児童遊園が設置されている団地は、有畑団地、緑町団地及び善知鳥団地の 3 団地です。
- ・車の駐車場所は、団地敷地内の住戸玄関前や空スペース等としています。

(4) 住棟別管理状況

①耐用年数と経過状況

- ・町の町営住宅の耐用年数は 30 年です。
- ・耐用年数の経過状況をみると、耐用年数を経過しているのは、有畑団地 8 棟 31 戸、吹越団地 1 棟 4 戸及び善知鳥団地 2 棟 10 戸の計 3 団地 11 棟 45 戸です。
- ・また、現時点で耐用年数の 1/2 を経過しているのは、緑町団地 2 棟 10 戸となっています。
- ・計画期間内（目標年次：令和 12 年度）に耐用年数を経過する住宅は、現時点で経過している 3 団地 11 棟 45 戸と緑町団地 2 棟 10 戸の 4 団地 13 棟 55 戸となります。

②構造階層別状況

- ・構造階層別では、木造平屋建が「旭町団地」10 棟 10 戸、「緑町団地」2 棟 10 戸、「イタヤノ木団地」10 棟 20 戸の 3 団地 22 棟 40 戸、コンクリートブロック造平屋建が「有畑団地」8 棟 31 戸、「吹越団地」1 棟 4 戸、「善知鳥団地」2 棟 10 戸の 3 団地 11 棟 45 戸となっています。

③建設年度状況

- ・耐震基準が改正された昭和 56 年 5 月以前の「旧耐震基準」で建設された町営住宅は、「有畑団地」5 棟 25 戸、「吹越団地」1 棟 4 戸及び「善知鳥団地」2 棟 10 戸の 3 団地 8 棟 39 戸となっています。これらの建物は、できるだけ速やかな措置が必要です。耐震補強ではなく建替の方針であることから、耐震の診断は実施しておりません。

表 3-1-2 耐用年数と経過状況

団地名	棟 番号	戸数	建設 年度	経過状況			構造 階数	耐震 基準	耐震性
				耐用 年数	経過 年数	超過 年数			
有畑団地	1	5	S46	30	49	19	CB 造平屋	旧基準	耐震診断非実施
	2	5	S47	30	48	18	CB 造平屋	旧基準	耐震診断非実施
	3	5	S48	30	47	17	CB 造平屋	旧基準	耐震診断非実施
	4	5	S49	30	46	16	CB 造平屋	旧基準	耐震診断非実施
	5	5	S50	30	45	15	CB 造平屋	旧基準	耐震診断非実施
	6	2	S56	30	39	9	CB 造平屋	新基準	有
	7	2	S56	30	39	9	CB 造平屋	新基準	有
	8	2	S56	30	39	9	CB 造平屋	新基準	有
旭町団地	A	1	H23	30	9	—	木造平屋	新基準	有
	B	1	H23	30	9	—	木造平屋	新基準	有
	C	1	H23	30	9	—	木造平屋	新基準	有
	D	1	H23	30	9	—	木造平屋	新基準	有
	E	1	H23	30	9	—	木造平屋	新基準	有
	F	1	H25	30	7	—	木造平屋	新基準	有
	G	1	H25	30	7	—	木造平屋	新基準	有
	H	1	H24	30	8	—	木造平屋	新基準	有
	I	1	H24	30	8	—	木造平屋	新基準	有
	J	1	H24	30	8	—	木造平屋	新基準	有
緑町団地	A	5	H7	30	25	—	木造平屋	新基準	有
	B	5	H8	30	24	—	木造平屋	新基準	有
イタヤノ木 団地	A	2	H29	30	3	—	木造平屋	新基準	有
	B	2	H29	30	3	—	木造平屋	新基準	有
	C	2	H30	30	2	—	木造平屋	新基準	有
	D	2	H30	30	2	—	木造平屋	新基準	有
	E	2	H30	30	2	—	木造平屋	新基準	有
	F	2	R1	30	1	—	木造平屋	新基準	有
	G	2	R1	30	1	—	木造平屋	新基準	有
	H	2	R1	30	1	—	木造平屋	新基準	有
	I	2	R2	30	0	—	木造平屋	新基準	有
	J	2	R2	30	0	—	木造平屋	新基準	有
吹越団地	1	4	S55	30	40	10	CB 造平屋	旧基準	耐震診断非実施
善知鳥団地	1	5	S52	30	43	13	CB 造平屋	旧基準	耐震診断非実施
	2	5	S53	30	42	12	CB 造平屋	旧基準	耐震診断非実施

※CB 造：コンクリートブロック造

④住宅規模状況

- 住宅規模別にみると、50～60㎡未満が25戸（29.4%）で最も多く、次いで30～40㎡未満と40～50㎡未満が15戸（17.6%）、最も少ないのは60～70㎡未満で6戸（7.1%）となっています。

表 3-1-3 住戸規模別の状況

団地名	床面積						合計
	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	
有畑	15	10	6				31
旭町						10	10
緑町					10		10
イタヤノ木			10	6		4	20
吹越			4				4
善知鳥		5	5				10
合計	15	15	25	6	10	14	85
割合	17.6%	17.6%	29.4%	7.1%	11.8%	16.5%	100%

⑤設備等の状況

- 浴室の状況は、浴槽付きが旭町団地、緑町団地、イタヤノ木団地の3団地40戸であり、他の3団地は浴室のみとなっています。
- 3箇所給湯（浴室、洗面、台所）についても、設置されているのは旭町団地、緑町団地、イタヤノ木団地の3団地40戸です。
- バリアフリー化の状況は、全戸で玄関の車いすスロープ等に対応していませんが、住戸内では玄関・便所・浴槽内の手すりの設置や段差を解消している住棟もあります。

表 3-1-4 設備等の状況

団地名	管理戸数	浴室		3箇所 給湯	バリアフリー化対応				
		浴槽 付き	浴室 のみ		玄関 手すり	便所 手すり	浴槽 手すり	床段差 解消	車いす
有畑	31	0	31	0	0	0	0	0	0
旭町	10	10	0	10	10	10	10	10	0
緑町	10	10	0	10	0	0	10	10	0
イタヤノ木	20	20	0	20	10	10	10	10	0
吹越	4	0	4	0	0	0	0	0	0
善知鳥	10	0	10	0	0	0	0	0	0
合計	85	40	45	40	20	20	30	30	0

⑥修繕実績

- ・町はこれまで、居住者のニーズに応じた修繕工事を行い、町営住宅の居住環境の維持保全を図ってきました。過去5年に実施した修繕は以下のとおりです。（すでに除却や廃止等を行った団地も含まれています。）

表 3-1-5 修繕実績（1/3）

年度	団地	内容	金額（円）	
H27年度	有畑団地	有畑団地27号	玄関ドア取替工事	120,744
		有畑団地24号	修繕	446,148
		有畑団地	軒天修繕	21,600
		有畑団地33号	トイレファン交換	7,560
		有畑団地24号	物置鍵取付	3,121
		有畑団地 8号	玄関ドア交換	58,320
		有畑団地 8号	窓ガラスグレチャン修繕	22,680
		有畑住宅15号	流し台水洗修理	4,320
		有畑団地12号	修繕工事	209,088
		有畑団地15号	補修工事	137,700
		有畑団地	ボックス交換	98,820
		有畑団地23号	玄関ドア修繕	79,920
		旭町団地	旭町団地E棟	障子張替
	緑町団地	緑町団地	浄化槽ブローパーポンプ交換	159,840
		緑町住宅12号	メーター用止水栓 閉	2,160
		緑町団地	漏水調査修理	3,240
		緑町住宅A棟1号	流し台水漏及び床板修繕	75,600
		緑町団地B棟5号	ポイラー修理	14,040
		緑町団地B棟5号	住宅修繕	557,604
		緑町団地B棟5号	浴室換気扇修繕	21,600
		緑町団地B棟5号	建具ガラス修繕他	20,520
		緑町団地	浄化槽散気管 掃除	22,680
		緑町団地B棟5号	流し台水洗修理	16,200
	緑町団地	浄化槽ブローパーポンプ修繕	12,960	
	吹越団地	吹越住宅4号	建具立付修繕	16,200
		吹越団地4号	照明引掛シーリング交換	3,024
		吹越団地4号	物置撤去設置工事	237,006
	善知鳥団地	善知鳥団地2棟	屋根葺替	1,242,000
		善知鳥団地	ボックス交換	32,940
	旧浜懸団地	浜懸団地2号	臭突修理	5,400
		浜懸団地	ボックス交換	26,244
	その他		臭突ファン用ソケット	560
			合計	3,683,079

表 3-1-6 修繕実績 (2/3)

年度	団地	内容	金額 (円)	
H28年度	有畑団地	有畑住宅35号	臭突支持修繕	4,860
		有畑住宅22号	排水詰り修理	3,240
		有畑住宅10号	トイレファン修繕	9,720
		有畑住宅25号	物置 屋根修繕	45,360
		有畑住宅21号～25号	修繕	10,800
		有畑住宅6号～10号	修繕	12,960
		有畑住宅31号～36号	修繕	43,200
		有畑団地	給水管修繕、撤去作業	14,040
		有畑団地9号	トイレ床改修	37,800
		有畑団地35号	物置入替え	264,600
			遊具撤去	108,000
	緑町団地	緑町住宅B棟5号	浴槽共栓修理	6,480
		緑町団地	フロアポンプ分電盤修繕	8,856
		緑町団地B棟5号	網戸修繕	3,780
		緑町団地A棟5号	ボイラー入替	216,000
		緑町団地	フロア庫改修	248,400
		緑町団地	硝子入替修繕	32,098
	吹越団地	吹越団地	トイレファン修繕	30,240
		吹越団地1号	修繕	901,422
		吹越団地	修繕	43,200
			遊具撤去	199,800
	善知鳥団地		遊具撤去	70,200
	旧イタヤノ木団地	旧イタヤノ木団地20号	水抜栓ハンドル交換	2,160
			トイレファン修繕	7,560
	旧浜懸団地	旧浜懸住宅	修繕	592,812
		旧浜懸団地	風害修繕	40,500
			煙突修理	3,240
合 計			2,961,328	
H29年度	有畑団地	有畑団地	照明器具取替	8,078
		有畑住宅15号	トイレファン修繕	7,560
		有畑団地	屋根葺き替え	2,131,164
		有畑団地14号	硝子入替	3,564
		有畑団地23号	流し台入替	64,800
		有畑団地10号	排水枡修繕	42,120
		有畑団地24号	便槽修繕	97,200
	緑町団地	緑町団地B棟4号	修繕	646,488
		緑町団地A棟5号	床下換気口修繕	12,960
		緑町団地B棟3号	外壁修繕	25,920
		緑町団地	立木伐採	210,600
		緑町団地B棟4号	修繕	366,660
		緑町団地A棟3号	内装修繕	298,944
		緑町団地A棟3号	ロール網戸取替え	35,208
		緑町団地A棟3号	シーリングライト・煙突穴化粧パネル購入	10,466
		緑町団地A棟3号	外壁修繕	44,064
	緑町団地	備付シーリングライト交換	6,159	
	旭町団地	旭町団地	浄化槽フロアポンプ交換	43,200
	吹越団地	吹越団地	集合アンテナ交換	20,520
		吹越団地	破風修繕	16,200
		吹越住宅1号	玄関壁モルタル修理	43,200
	善知鳥団地	善知鳥団地1号	臭突修理	7,560
		善知鳥団地2号	床板、畳取替え修繕	135,507
	旧イタヤノ木団地	旧イタヤノ木団地16号	トイレ床修繕	21,600
		旧イタヤノ木団地3号	屋根修繕	135,000
	旧浜懸団地	旧浜懸団地8号	風除室修繕	42,336
	合 計			4,477,078

表 3-1-7 修繕実績 (3/3)

年度	団地	内容	金額 (円)
H30年度	有畑団地	有畑団地34号 ドア等修繕	85,644
		有畑団地18号 水抜栓入替	54,000
		有畑団地34号 押入床板修繕等	12,960
		有畑団地34号 内裝修繕	351,756
		有畑団地34号 流し台換気扇交換等	74,520
		有畑団地30号 畳取替え	119,880
		有畑団地31号 玄関ドア調整	4,320
		有畑団地12号 水栓交換	5,400
		有畑団地27号 トイレファン交換	7,560
		有畑団地34号 丁番修繕	459
	有畑団地24号 便槽入替	313,200	
	旭町団地	旭町団地A棟 畳表替え	47,520
		旭町団地A棟 排水配管修繕	8,640
		旭町団地A・B棟 風除室硝子入替え	22,874
		旭町団地 プロアープンプ交換	291,600
		旭町団地H棟 水抜栓修理	3,240
		旭町団地 浄化槽排水ポンプ入替	194,400
	緑町団地	緑町団地A棟5号 流し台水栓入替	39,960
		緑町団地B棟5号 シーリング交換	8,618
		緑町団地B棟5号 セメダイン戸当りテープ	357
		緑町団地B棟5号 修繕	42,228
		緑町団地A棟5号 ボイラー排気筒修繕	14,040
		緑町団地B棟4号 ホームタンク入替	89,640
		緑町団地B棟3号 風呂場換気扇交換	30,240
	イタヤノ木団地	イタヤノ木団地 水下げ・水出し	49,680
	旧浜懸団地	旧浜懸団地 破風修繕	20,520
		合 計	1,893,256
R1年度	有畑団地	有畑団地 破風修繕	36,720
		有畑団地31号 トイレファン交換	7,560
		有畑団地24号 コンセント交換	4,400
		有畑団地32号 ドアノブ取替等	19,800
		有畑住宅32号 内裝修繕	420,970
		有畑住宅32号 水回り修繕	31,900
		有畑住宅34号 水栓修繕	14,300
		有畑住宅34号 ハウスクリーニング工事	66,000
	旭町団地	旭町団地G棟 ドアシリンダー交換	20,282
		旭町団地 浄化槽修繕	273,240
		旭町団地G棟 内裝修繕	75,600
		旭町住宅 浄化槽プロアープンプ不良調査	3,240
		旭町住宅 浄化槽制御盤修理	275,000
		旭町団地D棟 テレビプスターUB・CBS	30,800
		旭町団地F棟 排水詰まり修理	3,300
	緑町団地	緑町団地 プロアープンプ修理	63,800
		緑町団地 水回り修繕	79,200
		緑町団地 修繕	77,000
	吹越団地	吹越団地 屋根葺替え	2,475,000
	善知鳥団地	善知鳥団地2号 床板修繕	151,200
		善知鳥団地6号 ドアノブ交換等	41,796
		善知鳥団地6号 内裝修繕	410,292
	イタヤノ木団地	内弁篋修繕費	47,520
旧浜懸団地	旧浜懸団地6号 プースター電源部調査	4,400	
	合 計	4,633,320	

(5) 入居状況

①入居戸数

- ・令和2年12月31日現在の入居戸数は69戸であり、入居率は81.2%となっています。また、空き戸数では、募集空家は6戸、政策空家が10戸となっています。
- ・入居住戸69戸の内訳は、一般世帯は42戸(60.9%)、高齢者世帯が27戸(39.1%)となっています。

表 3-1-8 入居状況

団地名	管理戸数	空き戸数			入居戸数			入居率
		募集空家	政策空家	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計	
有畑	31	0	10	10	11	10	21	67.7%
旭町	10	0	0	0	6	4	10	100.0%
緑町	10	0	0	0	5	5	10	100.0%
イタヤノ木	20	4	0	4	9	7	16	80.0%
吹越	4	0	0	0	3	1	4	100.0%
善知鳥	10	2	0	2	8	0	8	80.0%
合計	85	6	10	16	42	27	69	81.2%

②人員構成

- ・一般世帯では、単身が最も多く21戸(50.0%)となっています。
- ・高齢者世帯でも、単身が最も多く23戸(85.2%)となっています。

表 3-1-9 人員構成

団地名	一般世帯				高齢者世帯				合計
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計	
有畑	7	3	1	11	8	2	0	10	21
旭町	3	1	2	6	3	1	0	4	10
緑町	2	3	0	5	5	0	0	5	10
イタヤノ木	2	3	4	9	6	1	0	7	16
吹越	0	3	0	3	1	0	0	1	4
善知鳥	7	1	0	8	0	0	0	0	8
合計	21	14	7	42	23	4	0	27	69
割合	50.0%	33.3%	16.7%	100%	85.2%	14.8%	0.0%	100%	—

③入居世帯の収入状況

- 入居世帯のうち、入居条件の収入基準を超える「収入基準超過世帯」は一般世帯で7世帯となっていますが、すべての団地で1世帯は存在します。

表 3-1-10 入居者の収入状況

団地名	入居戸数	収入基準内世帯			収入基準超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
有畑団地	21	11	9	20	1	0	1
旭町団地	10	4	4	8	2	0	2
緑町団地	10	4	5	9	1	0	1
イタヤノ木団地	16	8	7	15	1	0	1
吹越団地	4	2	1	3	1	0	1
善知鳥団地	8	7	0	7	1	0	1
合計	69	36	26	62	7	0	7

④退去状況

- 平均退去率（3年平均÷入居戸数）は、全体で「6.2%」となっています。

表 3-1-11 直近3年の退去状況

団地名	管理戸数	入居戸数	退去世帯				
			平成29年度	平成30年度	令和元年度	3年平均	平均退去率
有畑	31	21	0	2	2	1.3	6.2%
旭町	10	10	0	2	1	1.0	10.0%
緑町	10	10	2	0	1	1.0	10.0%
イタヤノ木	20	16	0	1	0	0.3	1.9%
吹越	4	4	0	0	0	0.0	0.0%
善知鳥	10	8	1	0	1	0.7	8.8%
合計	85	69	3	5	5	4.3	6.2%

⑤応募状況

- 直近3年の応募状況は、イタヤノ木団地で令和元年度に5倍の応募がありましたが、善知鳥団地は3年連続で応募なしとなっています。

表 3-1-12 直近3年の応募状況

団地名	平成29年度			平成30年度			令和元年度			3年合計		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
有畑	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
旭町	0	0	—	2	2	1.0	1	1	1.0	3	3	1.0
緑町	2	2	1.0	0	0	—	1	1	1.0	3	3	1.0
イタヤノ木	0	0	—	0	0	—	1	5	5.0	1	5	5.0
吹越	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
善知鳥	1	0	0.0	1	0	0.0	2	0	0.0	4	0	0.0
合計	3	2	0.7	3	2	0.7	5	7	1.4	11	11	1.0

2 町営住宅の課題

町の現況や、町営住宅の管理状況及び入居状況等を踏まえ、課題を整理します。

(1) 耐用年限を超える町営住宅

現時点で耐用年数を経過している住棟は 11 棟あり、これらの住宅は設備水準や耐震性等の住宅性能水準が低いため、早急に建替えを考慮した修繕計画が必要です。また、計画期間内に耐用年数を経過する住棟はさらに 2 棟あることから、建物の老朽化等による安全性及び居住性の面において対応が必要です。

(2) 住宅設備の充実・整備

町は積雪寒冷地であり、海沿いにあることから、外壁や屋根の劣化、雨水や風雪の侵入や結露、カビの発生などが避けられず、これらに対する対策や断熱性・気密性の確保が求められる地域です。

定期点検や修繕計画の検討により確実な修繕を実施し、建物の耐用年限内での長寿命化、維持活用を図るとともに、景観形成にも配慮した住宅づくりを推進する必要があります。

(3) 高齢者世帯等に配慮した町営住宅の建て替え・修繕

一般世帯と高齢者世帯の割合は、入居戸数 69 に対して一般世帯が 60.9%、高齢者世帯が 39.1%と一般世帯のほうが多くを占めていますが、世帯数の推計から今後はますます高齢者世帯が増加すると考えられます。また、バリアフリー化への対応は一部にとどまっていることから、高齢者世帯等に対応した間取りやバリアフリー化等の推進が必要です。

(4) 収入超過者への対応

現在、収入基準超過世帯は 7 世帯あり、入居世帯（69 世帯）の約 1 割を占めており、全団地に 1 世帯以上存在しています。今後もこの状態が続くと、不適正な入居状態となることから、対象世帯に対しては定期的にその旨を通知し、町営住宅の明け渡しを求めていくとともに、真に住宅に困窮する低所得者に対して適正入居を図る必要があります。

(5) 住宅セーフティネットとしての役割強化

緊急時にも対応できる災害被災者用の住戸の確保や、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、高齢者、障がい者及び DV 被害者等の一時住居など、だれもが安心して安定した居住を確保できる「住宅セーフティネット」としての役割強化が必要です。

第4章 町営住宅長寿命化に関する基本方針

1 基本理念と役割

(1) 基本理念

町のまちづくりの指針を定める『第6次 横浜町総合振興計画』（令和3年3月策定：計画期間10年）は、町の将来像を「こころと自然が豊かな菜の花の町よこはま」とし、生活環境におけるまちづくりの基本目標を「健やかに安心して暮らせる基盤づくり」としています。

本計画は、町営住宅施策を通じて総合振興計画が掲げる基本目標の実現を図るため、町営住宅の適正な居住水準の確保と担うべき役割を踏まえ、住宅に困窮する住民が町営住宅に住み、安心して暮らせるように住宅ストックの確保及び長期的な活用を図ることを目指し、本計画の基本理念を以下のとおり定めます。

■町営住宅長寿命化計画の基本理念（目指す方向）

自然と調和した安全・安心で快適な生活空間の確保と
次世代につなげる長寿命化の推進

(2) 町営住宅の役割

町営住宅は、公営住宅法第1条において、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」と定められています。

そこで、町営住宅（公営住宅法に基づく住宅）は、公的賃貸住宅として町の賃貸住宅市場を補完し、住宅に困窮している低所得世帯等（高齢者、障がい者、一人親、低所得の一般世帯など）を対象に良質な借家を供給することで、住宅に困窮する世帯に対する住宅のセーフティネットの役割を担うものとします。

- 賃貸住宅市場の補完
- 低所得等の住宅困窮者への住宅供給
- 全住民を対象とした居住のセーフティネット

2 基本目標と基本施策

町営住宅の供給等に関する課題を解消し、本計画の基本理念を実現するため、具体化した基本目標を設定するとともに、基本目標を達成するための施策を以下に示します。

◇基本目標1 適正戸数の確保と居住水準の向上

町における賃貸住宅市場の形成及び住宅に困窮する低所得者への住宅供給や、町民全体に対する居住のセーフティネットを担うため、町営住宅の適正戸数の確保と居住水準の向上を目指します。

○施策1-1 町営住宅の必要戸数の確保と建替の推進

将来の人口や世帯数の動向を踏まえ、町営住宅の必要戸数を確保することとし、老朽化が進む既存住宅の建替を図ります。

- 町営住宅の必要戸数（利用可能な戸数）の確保
- まちづくりに寄与する新しい住宅需要への対応

○施策1-2 老朽化住宅の改修と適正な利用可能状態の確保

建設後、一定の年数が経過した住宅住棟については、今後の利用年数を考慮し、利用可能な状態の維持保全を図ります。

- 老朽化住宅の改修等による適正な利用可能状態の確保
- まちづくりに寄与する住宅需要に向けた既存住宅の再生

◇基本目標2 ストック形成にふさわしい居住水準の確保

町営住宅を長期的・安定的に活用し、居住者が安全・安心に住み続けられるものとするため、町営住宅の良質なストック形成を目指すとともに必要な改修等を実施し、町営住宅の居住性向上、福祉対応の推進、安全性の確保を目指します。

○施策2-1 除却するまで快適に活用するための修繕の実施

建設後、修繕周期が到来する住宅については、住宅性能の復元を目指した外壁、屋根、サッシの改修、住戸給排水管の更新や設備類の保守点検、入退去に伴う修繕等を実施します。

- 長寿命化型改善の推進（計画修繕対応）
- その他の修繕の推進（保守点検、入退去時修繕、一般修繕等）

◇基本目標3 適正入居の推進

住宅に困窮している低所得者層への住宅供給という公営住宅制度の目的を踏まえ、困窮の度合いを考慮した入居者選考や公平で透明性の高い選考制度の導入を図るとともに、法令で定める所得を超過した世帯については、割り増し家賃の徴収や住宅明け渡しを促進します。

○施策3-1 公平で透明化された入居者選考制度の導入

困窮の度合いが著しく民間借家では居住の確保が困難な福祉階層や低所得階層に対し、公平で透明化された入居者選考制度の導入を図ります。

- 福祉階層等の世帯特性を考慮した入居者選考
- 一般世帯向けの透明性の高い入居者選考

○施策3-2 収入超過者等に対する住宅明け渡しの促進

入居者の世帯年収を定期的に把握し、法令で定める所得を超過した入居者に対して、割り増し家賃の徴収や住宅の明け渡しを促し、町営住宅の適正利用を推進します。

- 入居者の収入、所得の定期的な把握
- 収入超過者等に対する割り増し家賃等の徴収と住宅明け渡しの促進

3 長寿命化に関する基本方針

(1) スtock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

建築基準法12条の規定に基づく建築・設備にかかる法定点検及び各種法令（水道法・浄化槽法等）に基づく法定点検（以下、「定期点検」という。）を実施するとともに、点検の結果に応じた劣化度調査を実施します。

なお、定期点検には該当しない木造及び簡易耐火造や一部耐火造等の公営住宅については、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火編）（木造編）（平成28年8月：国土交通省）（以下、「点検マニュアル」という。）」を参考に、定期点検とあわせた日常点検を適宜実施します。

②点検結果に基づく修繕の実施

耐用年数期間において活用可能な状態で維持管理していくために、定期点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて、計画的に修繕等を実施していきます。

③点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、定期点検・日常点検等の実施結果を踏まえてデータベース化を行うとともに、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てていきます。

データベースの構築については、国土交通省が平成28年8月に公開した、定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できる「公営住宅等維持管理データベース（以下、「維持管理データベース」という。）」を活用して行います。

(2) 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

ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）は、建物の竣工後から解体廃棄されるまでの期間に要する費用のことであり、建設費よりも多くの費用がかかると言われています。

また、建物の運営や修繕更新を計画的に実施するかによって、発生する費用や建物の寿命は大きく伸ばすことも可能とされています。

そのため、長期修繕計画等を作成し計画的に修繕更新を行うことにより、ストックの維持や管理及び機能向上を行うことで、建物をより長く活用し、総合的に年平均のコストを縮減することができます。

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、LCCの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の項目について実施していくこととします。

①更なる対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換・実施

従来から計画的な修繕の実施など、対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図っていますが、耐久性の向上に寄与する修繕等を計画的に行うなど、更なる予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

②建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施と併せて、修繕周期のより長い部材等への更新、建物の仕様変更による耐久性の向上や修繕周期の延伸により、LCCの縮減を図ります。

③定期点検及び日常点検の実施による効率的な修繕・改善

定期点検及び日常点検を実施することにより、建物の老朽化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の効率的な実施を図ります。

第5章 事業手法の選定

1 計画の対象

(1) 計画の対象

本計画では、令和2年12月31日時点で、横浜町が管理する町営住宅「6団地33棟85戸」及び児童遊園を対象とします。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

本計画で対象となる町営住宅の概要は下表のとおりとなります。(表2-3-1の再掲)

表5-1-1 町営住宅の概要

No	団地名	種別	棟数	戸数	建設 年度	耐用 年数	耐用 年限	耐震 基準	階数	構造	間取り
1	有畑団地	町営	8	31	S46	30	H13	旧基準	1	CB	2K
					S47	30	H14	旧基準	1	CB	2K
					S48	30	H15	旧基準	1	CB	2K
					S49	30	H16	旧基準	1	CB	2K
					S50	30	H17	旧基準	1	CB	2K
					S56	30	H23	新基準	1	CB	3DK
2	旭町団地	町営	10	10	H23	30	R23	新基準	1	W	3LDK
					H24	30	R24	新基準	1	W	3LDK
					H25	30	R25	新基準	1	W	3LDK
3	緑町団地	町営	2	10	H7	30	R7	新基準	1	W	3LDK
					H8	30	R8	新基準	1	W	3LDK
4	イタヤノ 木団地	町営	10	20	H29	30	R29	新基準	1	W	2DK/2LDK
					H30	30	R30	新基準	1	W	2DK
					R1	30	R31	新基準	1	W	3LDK/2LDK
					R2	30	R32	新基準	1	W	2DK/2LDK
5	吹越団地	町営	1	4	S55	30	H22	旧基準	1	CB	3DK
6	善知鳥 団地	町営	2	10	S52	30	H19	旧基準	1	CB	3K
					S53	30	H20	旧基準	1	CB	3K
合計		-	33	85	-	-	-	-	-	-	-

構造：CB：コンクリートブロック造・W：木造

2 事業手法の選定

(1) 事業手法の整理

事業手法を設定するうえで、公営住宅整備の手法について公営住宅整備事業などを整理すると下表 5-2-1 のようになりますが、その中から該当する項目を必要な事業手法として取り入れます。

表 5-2-1 事業手法の概要

手法		内容
建替		公営住宅を除去し、その土地の全部または一部の地域に新たに公営住宅を建設するもので、他団地への統合もしくは非現地建替を含む 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造・平屋建：30年・2階建：45年 耐火構造：70年
維持管理	修繕	計画修繕 建物や部材の耐用年数や実際の劣化状況から判断し、修繕周期などに基づき計画を立てた上で行う修繕
		経常修繕 破損部品の修理や取り換えなど、日常的に行われる小規模な修繕や、緊急時に対応する修繕
	改善	全面的改善 公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの ① 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 c.福祉対応型 d.居住性向上型 ② 共用部分改善 a.安全性確保型 c.福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) ③ 屋外・外構改善 c.福祉対応型 【標準管理期間】改善後30年以上
		個別改善 規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの ① 規模増改善 公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居室の床面積の増加を行うもの ② 住戸改善 公営住宅の住戸部分(バルコニー部分を含む)の改善を行うもの a.安全性確保型 b.長寿命化型 c.福祉対応型 d.居住性向上型 ③ 共用部分改善 公営住宅の共用部分の改善を行うもの a.安全性確保型 b.長寿命化型 c.福祉対応型 d.居住性向上型 ④ 屋外・外構改善 公営住宅の屋外及び外構部分(共同施設含む)の改善を行うもの a.安全性確保型 b.長寿命化型 c.福祉対応型 d.居住性向上型 【標準管理期間】改善後10年以上
用途廃止	以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること ① 公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合 ② 耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合 ③ 国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合	

※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
 ※長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善
 ※福祉対応型：高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
 ※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、策定指針を踏まえ、以下の手順で行います。

■事業手法の選定フロー

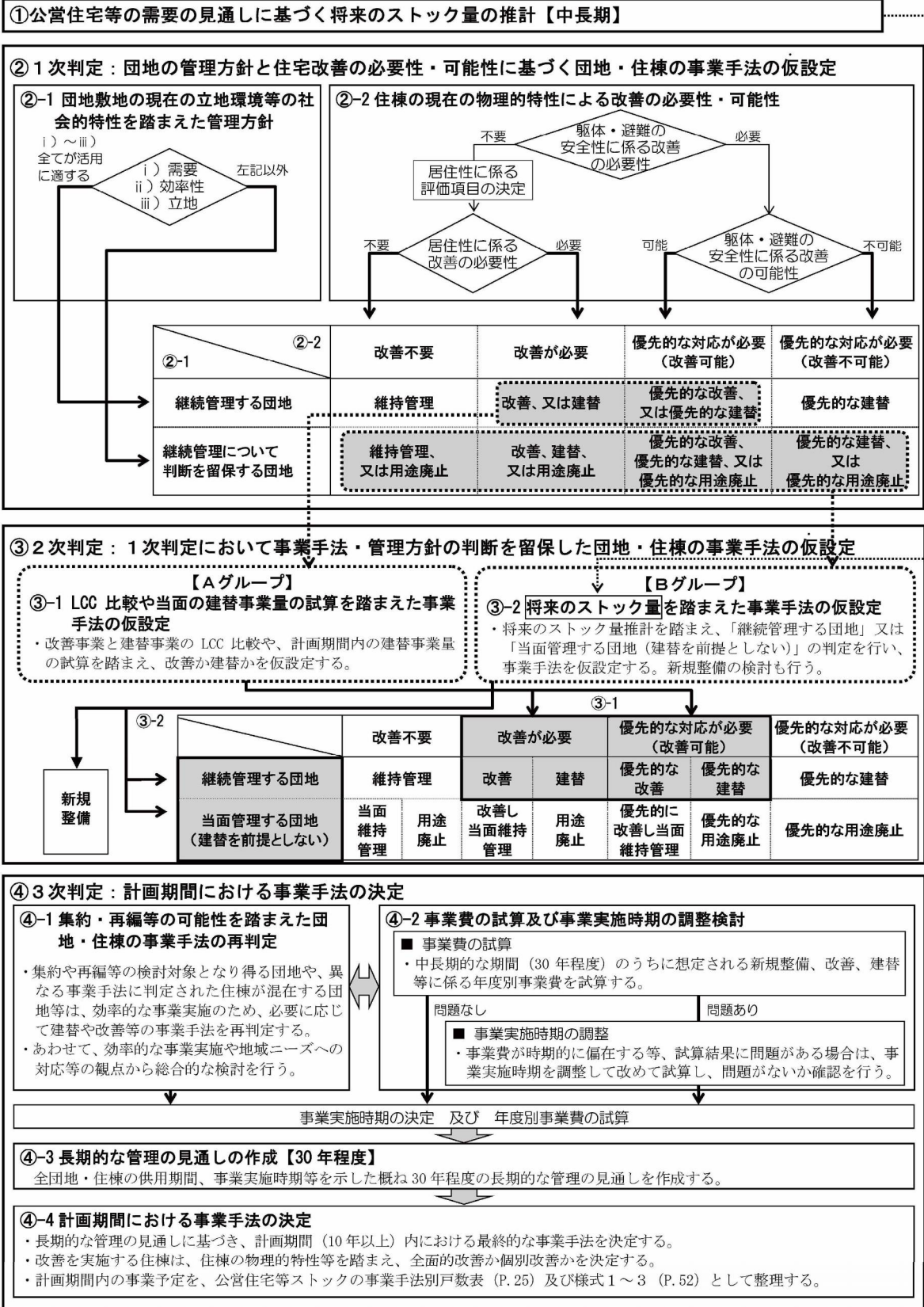
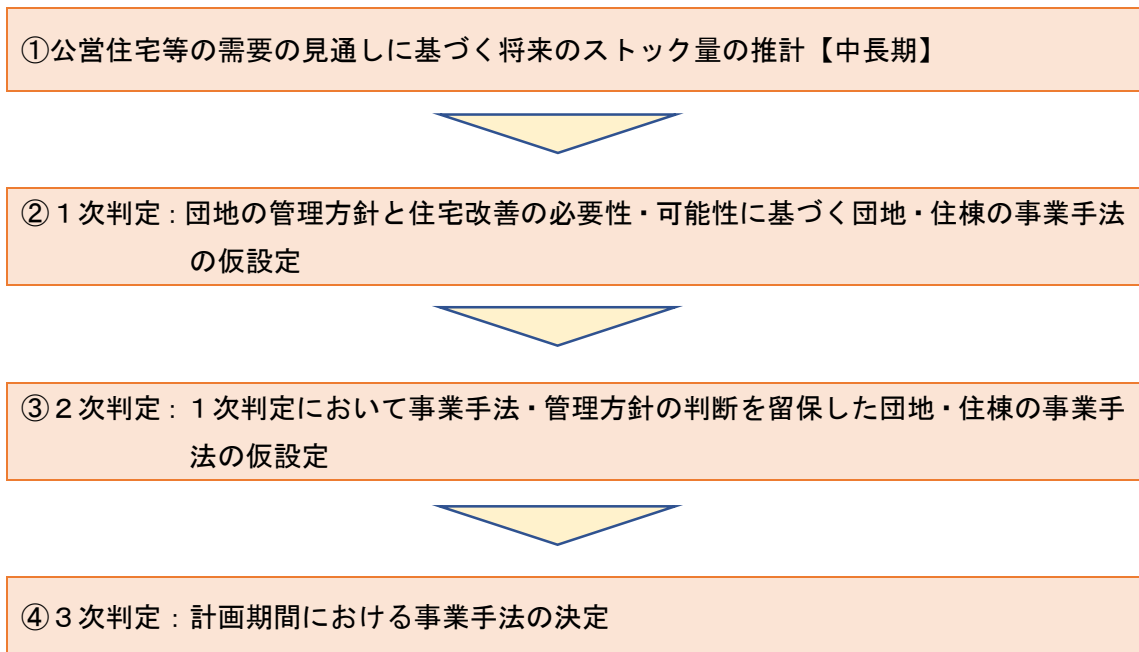


図5-2-1 事業手法の選定フロー

資料:策定指針

(3) 事業手法の選定フローの検討内容

事業手法の選定フローをもとに、次の①から④の検討を行い、計画期間における事業手法を決定します。



①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。

推計結果は、2次判定「③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の判定に使用します。

ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）は、以下のとおりです。

【ステップ0】 事業主体単位の世帯数推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)

【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅施策対象世帯数」の推計

【ステップ3】 公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

なお、ストック推計は、策定指針と合わせて公表された、「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」により行うもので、国立社会保障・人口問題研究所、国勢調査、住宅・土地統計調査、家計調査等の各データを活用し推計します。

【ステップ0】事業主体単位の世帯数推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)

ストック集計プログラムの結果は下表のとおりです。

表5-2-2 一般世帯数の推計結果(単位:世帯)

世帯主の年齢	H22年 2010年	H27年 2015年	R2年 2020年	R7年 2025年	R12年 2030年	R17年 2035年	R22年 2040年
総数	1,881	1,869	1,841	1,792	1,693	1,608	1,531
20歳未満	8	9	8	8	8	7	7
20～24歳	80	98	114	117	101	107	100
25～29歳	103	110	117	128	128	110	111
30～34歳	100	98	100	97	100	96	78
35～39歳	78	82	75	65	57	52	44
40～44歳	91	87	91	84	76	69	66
45～49歳	101	95	90	92	81	71	63
50～54歳	125	120	119	112	119	108	98
55～59歳	200	137	131	134	128	141	134
60～64歳	228	189	128	120	122	120	125
65～69歳	199	235	200	139	129	136	133
70～74歳	220	189	221	192	138	130	136
75～79歳	194	207	182	234	207	155	152
80～84歳	98	133	142	118	141	121	89
85歳以上	55	81	123	152	159	185	196

※小数点四捨五入より5歳階級別の総和と総数が一致しない場合あり

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

ストック集計プログラムの結果は下表のとおりです。

表5-2-3 借家世帯の世帯人員別推計結果(単位:世帯)

世帯人員	H27年 2015年	R2年 2020年	R7年 2025年	R12年 2030年	R17年 2035年	R22年 2040年
1人	144	154	159	158	155	153
2人	59	57	55	52	48	46
3人	42	40	38	36	33	31
4人	28	26	24	22	20	18
5人	7	5	4	2	2	2
6人以上	4	4	4	4	4	4
合計	284	287	284	273	263	253

※小数点四捨五入より5歳階級別の総和と総数が一致しない場合あり

表5-2-4 借家世帯の収入5分位階級推計結果(単位:世帯)

収入5分位階級	H27年 2015年	R2年 2020年	R7年 2025年	R12年 2030年	R17年 2035年	R22年 2040年
I 0～241	138	132	123	112	101	92
II 241～355	51	53	54	52	47	43
III 355～488	43	38	34	31	31	33
IV 488～710	31	38	41	42	42	42
V 710～	21	26	32	37	41	44
合計	284	287	284	273	263	253

※小数点四捨五入より5歳階級別の総和と総数が一致しない場合あり

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅施策対象世帯数」の推計

公営住宅施策対象世帯とは、政令月収15.8万円以下（収入分位25%以下）の世帯[本来階層]で、同居親族のいる世帯及び単身世帯のうち60歳以上の世帯、あるいは、政令月収21.4万円以下（収入分位25%以上40%以下）の世帯[裁量階層]で、60歳以上の高齢単身世帯、高齢夫婦世帯及び、6歳未満の子供のいる子育て世帯をいいます。

ストック集計プログラムの結果は下表のとおりです。

表 5-2-5 公営住宅施策対象世帯数推計結果（単位：世帯）

世帯人員	H27年 2015年	R2年 2020年	R7年 2025年	R12年 2030年	R17年 2035年	R22年 2040年
1人	53	53	55	56	55	55
2人	45	42	40	37	35	32
3人	29	28	27	26	24	23
4人	21	19	17	16	14	13
5人	5	3	1	0	0	0
6人以上	3	3	3	3	3	3
合計	155	147	145	138	131	127

※小数点四捨五入より5歳階級別の総和と総数が一致しない場合あり

表 5-2-6 公営住宅施策対象世帯数の収入5分位階級推計結果（単位：世帯）

収入5分位階級		H27年 2015年	R2年 2020年	R7年 2025年	R12年 2030年	R17年 2035年	R22年 2040年
I	0 ~ 241	100	93	86	77	70	64
II	241 ~ 355	38	38	38	36	33	30
III	355 ~ 488	16	16	20	20	22	23
IV	488 ~ 710	0	1	2	4	7	11
V	710 ~	0	0	0	0	0	0
合計		155	147	145	138	131	127

※小数点四捨五入より5歳階級別の総和と総数が一致しない場合あり

【ステップ3】公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

ストック集計プログラムの結果は下表のとおりです。

表 5-2-7 公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（単位：世帯）

世帯人員	H27年 2015年	R2年 2020年	R7年 2025年	R12年 2030年	R17年 2035年	R22年 2040年
1人（60歳以上高齢者）	21	22	22	23	23	23
2人	22	21	20	18	17	16
3人	19	18	16	15	15	14
4人	13	12	11	11	10	8
5人	3	2	1	0	0	0
6人以上	2	1	1	1	1	1
合計	79	76	72	69	65	62

※小数点四捨五入より5歳階級別の総和と総数が一致しない場合あり

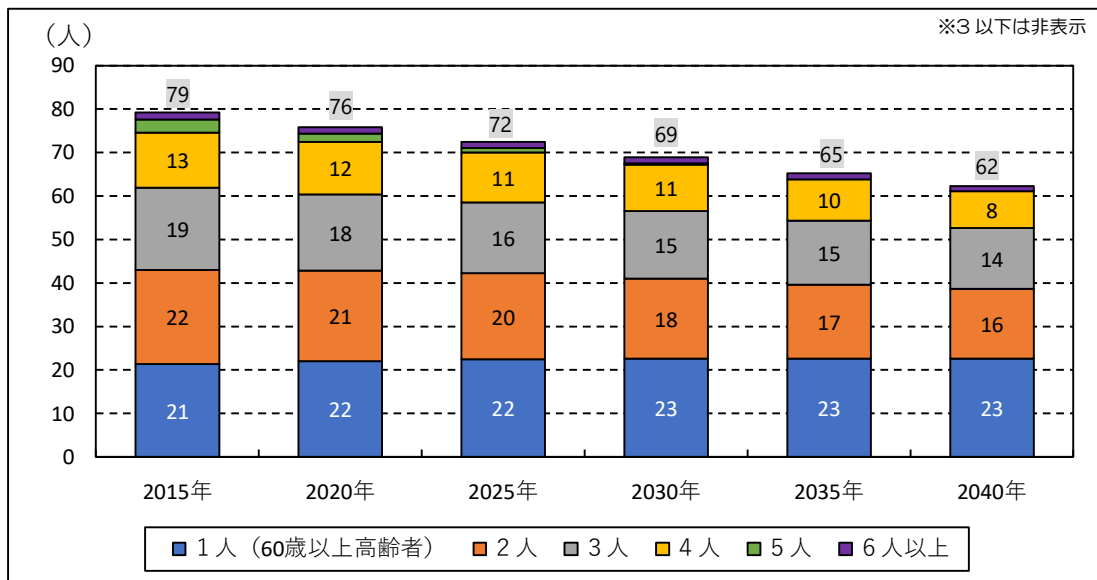


図 5-2-2 世帯人員別著しい困窮年収未満の世帯数

【推計結果まとめ】

ストック集計プログラムの結果をまとめると、下表のとおりとなります。

表 5-2-8 推計結果まとめ

	H27年 2015年	R2年 2020年	R7年 2025年	R12年 2030年	R17年 2035年	R22年 2040年
一般世帯数	1,869	1,841	1,792	1,693	1,608	1,531
うち借家世帯数	284	287	284	273	263	253
うち公営住宅施策対象 世帯数	155	147	145	138	131	127
うち著しい困窮年収未 満の世帯数	79	76	72	69	65	62

平成 27 年から令和 22 年までの 5 年ごとの世帯数は、一般世帯数、借家世帯数、公営住宅施策対象世帯数、著しい困窮年収未満の世帯数ともに減少傾向となっています。また、この推計結果は、受け皿となる「公営住宅のストック数」の判断材料となります。

令和 22 年における公営住宅施策対象世帯数は「127」、うち著しい困窮年収未満の世帯数は「62」と推計され、現在、町が管理する「85 戸」の町営住宅は今後も必要と判断されま
す。なお、町の財政状況や町営住宅の需要の状況によって、最終的なストック数を決定する
ものとしてします。

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、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を行うため以下の2段階の検討から、継続管理する団地として「維持管理」、「改善、又は建替」、「優先的な改善、又は優先的な建替」、「優先的な建替」に分類、継続管理について判断を留保する団地としては「維持管理、又は用途廃止」、「改善、建替、又は用途廃止」、「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」、「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」に分類し、全部で8種類に仮設定します。

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の検討

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

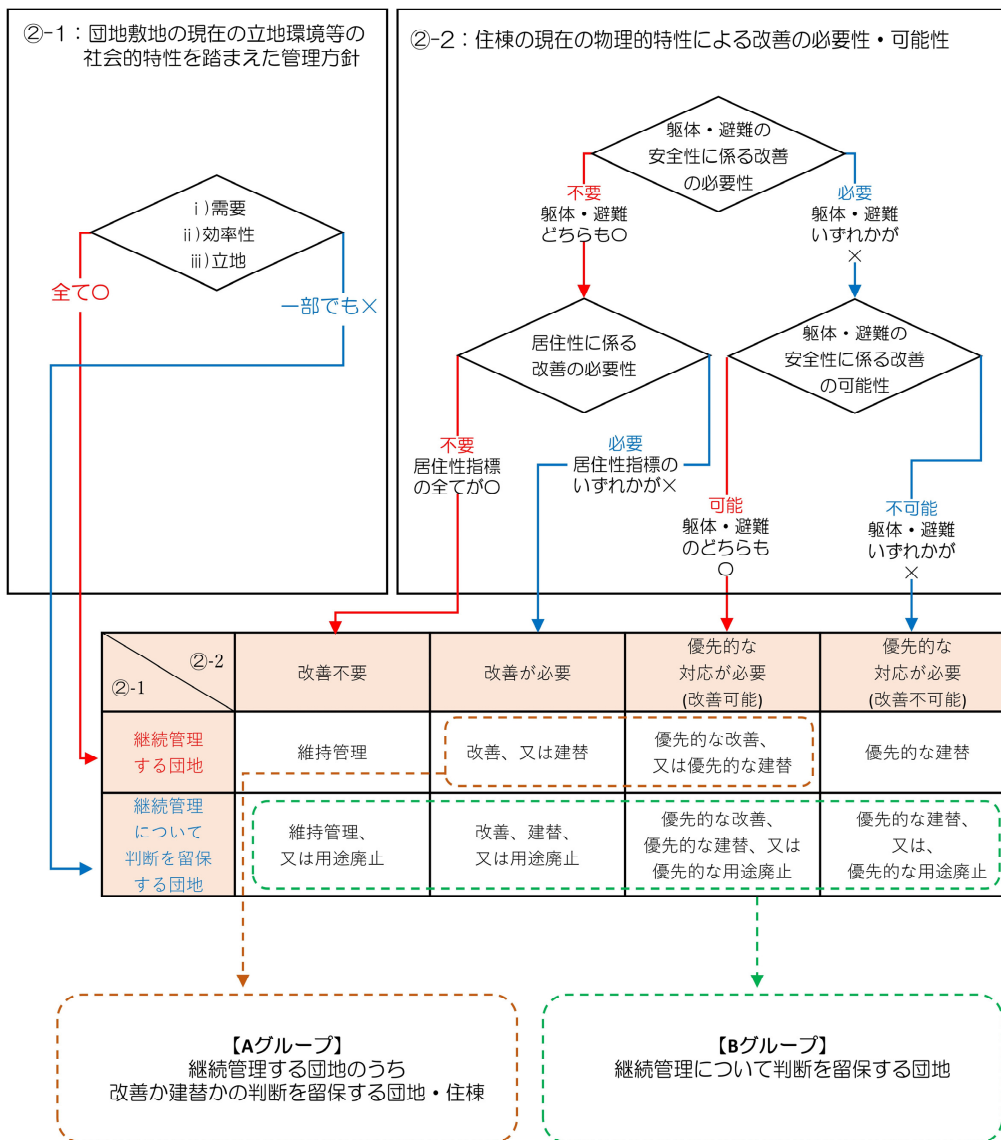


図 5-2-3 1次判定フロー

1次判定に係る判定基準は、下表のとおりとします。

表 5-2-9 1次判定の判定基準

判定項目		判定基準	判定	
②-1 社会的 特性	需要	・入居率 80%以上	○	
		・入居率 80%未満	×	
	効率性	・法規制、接道、敷地規模及び形状等が良好で高度利用の可能性あり	○	
		・高度利用の可能性が少ない（低い）	×	
	立地	利便性	・JR 駅から直線半径 800m 以内、又はバス停から直線半径 300m 以内 ^{※1}	○
			・JR 駅から直線半径 800m 超、又はバス停から直線半径 300m 超	×
		地域 バランス	・地域バランスの観点から団地の継続管理の必要性がある	○
			・必要性が薄い（ない）	×
	災害危険 区域等	・急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、津波浸水想定区域の区域外	○	
		・急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、津波浸水想定区域の区域内、建築物の規制等なし	△	
・急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、津波浸水想定区域の区域内、建築物の規制等あり		×		
②-2 物理的 特性	住戸面積	・全ての住戸において3人世帯の最低居住面積水準 40㎡以上	○	
		・一部の住戸において40㎡未満	△	
		・全ての住戸において40㎡未満	×	
	居住性	省エネ	・横浜町営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例第8条第2項 ^{※2} を満たしている	○
			・横浜町営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例第8条第2項 ^{※2} を満たしていない（ただし、附則2に基づく経過措置あり）	×
	バリア フリー	・屋外・外構、共用部分及び住戸内部が福祉対応実施済み（車いすを除く）	○	
		・屋外・外構、共用部分及び住戸内部が福祉対応未実施、又は一部実施（車いすを除く）	×	
	設備状況 （浴室）	・浴槽・浴室あり	○	
		・浴室のみの浴槽なし、または浴室なし	×	
	設備状況 （給湯）	・3箇所（浴室・台所・洗面所）給湯あり	○	
		・3箇所（浴室・台所・洗面所）給湯なし	×	
	躯体の安全性	・新耐震基準又は旧耐震基準で耐震診断・耐震補強により耐震性を確保	○	
		・旧耐震基準で耐震診断未実施又は耐震性なし	×	
	避難の安全性	・階段室型や片廊下型の建物で「二方向避難」を確保	○	
・準耐火又は耐火建築物で「防火区画」を確保		○		
・「二方向避難」の確保なし ・「防火区画」の確保なし ・建物の構造が「木造」の場合、この判定は不要		×		
			—	

※1 「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」の指標を用いて、公共交通機関から歩いて移動できる「駅から直線半径 800m 以内」と「バス停から直線半径 300m 以内」を設定する。

※2 「横浜町営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例（平成 25 年 4 月 1 日施行）」

第8条第2項「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ものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。」

附則2「この条例の施行の際、現に存する町営住宅等又は現に新築、増築、改築、移転、修繕若しくは模様替えの工事中の町営住宅等については、この条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。」

表 5-2-10 1次判定

団地名	②-1 社会的特性					②-2 物理的特性							事業手法 (仮設定)
	需要	効率性	立地			居住性				躯体の安全性	避難の安全性		
			利便性	地域性	災害危険区域等	住戸面積	省エネルギー性	バリアフリー	設備				
									浴室	給湯			
有畑団地	×	○	○	○	○	△	×	×	×	×	×	×	判断を留保 優先的な建替 又は優先的な 用途廃止
旭町団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	継続管理 維持管理
緑町団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	—	継続管理 改善又は建替
イタヤノ木団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	継続管理 維持管理
吹越団地	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	継続管理 優先的な建替
善知鳥団地	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	継続管理 優先的な建替

1次判定の結果は、下表のとおりとなります。

表 5-2-11 1次判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	維持管理	改善、 又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	・旭町団地 ・イタヤノ木 団地	・緑町団地	Aグループ	・吹越団地 ・善知鳥団地
継続管理につ いて判断を留 保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、優先 的な建替、又は優先 的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
			Bグループ	・有畑団地

表 5-2-11 のとおり、A グループに「緑町団地」、B グループには「有畑団地」が該当する結果となります。

1 次判定の結果で事業手法が定まらない A・B グループの団地・住棟について、2 次判定を行います。

表 5-2-12 2 次判定について

グループ	2 次判定
A グループ	改善事業と建設事業をそれぞれ行った場合の LCC の比較による仮設定
B グループ	将来のストック量推計による仮設定

③ 2 次判定：1 次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を保留した団地・住棟を対象として、以下の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1：LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

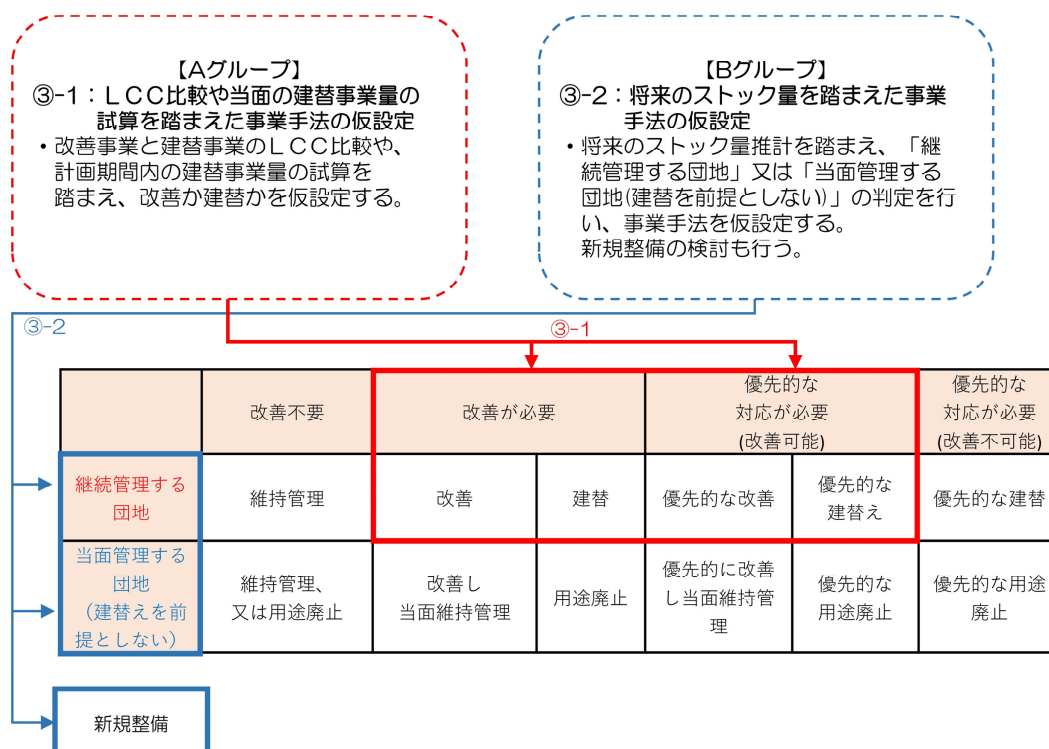


図 5-2-4 2 次判定フロー

《 1 次判定AグループのLCC算出 》

策定指針によるLCCの考え方は下図のとおりです。

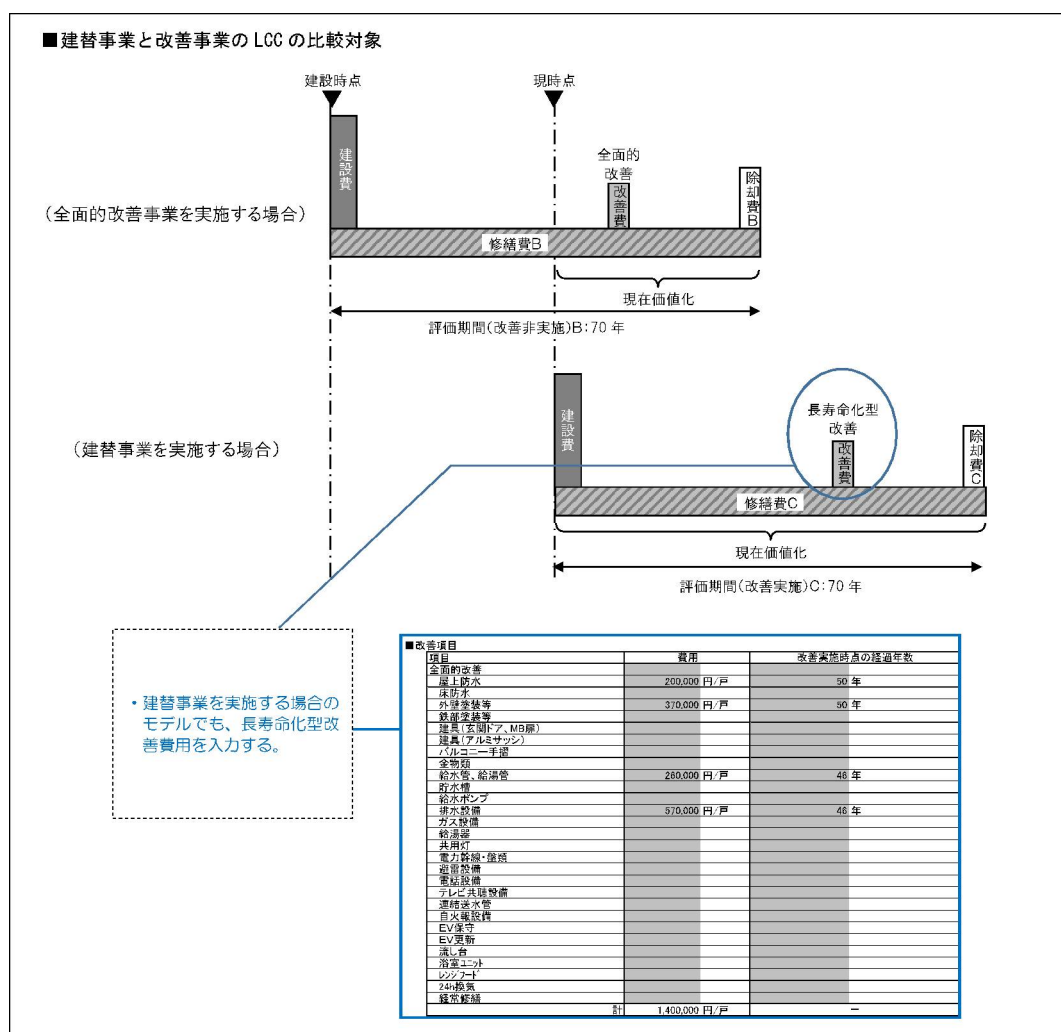


図5-2-5 策定指針によるLCCの考え方

①改善事業の場合

改善事業の改善費は全面的改善を実施する場合の費用となっています。対象となる住棟で全面的改善となるものはないため、改善費は「0」となります。

評価期間は長寿命化を目的として、木造は40年とします。

②建替事業の場合

建替事業の改善費は長寿命化型改善費用を入力することとなっているため、屋根及び外壁の修繕費とします。

評価期間は①と同じく、木造は40年とします。

③-1：LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

Aグループに該当する団地は、緑町団地です。緑町団地は、2次判定によるLCC比較と改善か建替かの判定を行います。

表5-2-13 2次判定AグループのLCC

団地名	棟	戸数	建設年度	建設年代	建物構造	住戸面積(m ²)	LCC (千円/戸・年)		LCC判定
							建替時	改善時	
緑町団地	A	10	H7	H7	W	86.53	429	503	建替
緑町団地	B	10	H8	H7	W	86.53	429	496	建替

緑町団地の建替時と改善時のLCCを比較すると、A・B棟ともに建替時のLCCが改善時のLCCを下回ることから、判定は「建替」となります。

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループと判定された「有畑団地」の8棟31戸は、10戸を政策空家とし、入居しているのは21戸となっています。

横浜市公共施設等総合管理計画（上位計画）では有畑団地の一部は用途廃止の計画であり、また有畑団地の地域での住宅需要が少ないことから現在の入居状況等を維持するものとして、事業手法の仮設定は「優先的な建替22戸」「優先的な用途廃止9戸」とします。

将来のストック量の推計結果（表5-2-8）では、令和2年において公営住宅施策対象世帯数が「147」、著しい困窮年収未満の世帯数は「76」となっています。有畑団地31戸のうち9戸を用途廃止すると町全体のストック数は「76戸」となり、公営住宅施策対象世帯数は満たしませんが、著しい困窮年収未満の世帯数は確保できます。

2次判定の結果は、以下のようになります。

表5-2-14 2次判定結果

団地名	棟数	戸数	1次判定		2次判定
有畑団地	8	31	優先的な建替 又は 優先的な用途廃止	Bグループ	優先的な建替 (一部用途廃止)
旭町団地	10	10	維持管理	—	(1次で確定)
緑町団地	2	10	改善又は建替	Aグループ	建替
イタヤノ木 団地	10	20	維持管理	—	(1次で確定)
吹越団地	1	4	優先的な建替	—	(1次で確定)
善知鳥団地	2	10	優先的な建替	—	(1次で確定)

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

④-1：集約や再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- 1次・2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となる団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- あわせて、集約・再編の可能性、事業実施時期などについて検討を行います。



④-2：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）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てるとともに、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。



④-3：長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

- ④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の共用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。



④-4：計画期間における事業手法の決定

- 長期的な事業の見通しに基づき、計画期間内における最終的な事業手法を決定します。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。
- 計画期間内の事業予定を、「公営住宅等ストックの事業手法別戸数表」として整理します。

④-1：集約や再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、効率性やまちづくりの視点、地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

表 5-2-15 「優先的な建替」及び「建替」と判断された住棟に係る検討

◆「優先的な建替」と判断された住棟に係る検討
該当：有畑団地、吹越団地、善知鳥団地
<p>2次判定で「優先的な建替」と判定された3団地は、いずれも耐用年限をはるかに超えています。建替は、現地建替や非現地建替、既存団地への統合や新規団地が考えられますが、地域コミュニティは維持するものとします。</p> <p>有畑団地は、現在の入居者の居住を維持しつつ建替事業を実施することから、同地区内の非現地建替を行います。</p> <p>吹越団地と善知鳥団地は、管理戸数を維持することとしますが、現在の入居者の居住を維持しつつ建替事業を実施することから、同地区内に非現地建替として「(仮称)南地区団地」を整備することとします。</p> <p>建設年度が古い住棟の団地から建替事業を実施することとし、有畑団地、善知鳥団地、吹越団地の順に進めます。建替事業を実施するまでは、必要最低限の修繕を行います。</p>
◆「建替」と判断された住棟に係る検討
該当：緑町団地
<p>2次判定で「建替」と判定された緑町団地の2棟は、平成7年と8年に建設され、耐用年数30年までA棟は4年、B棟は5年となっています。計画期間内に耐用年限を迎えますが、長寿命化型の改善事業を実施して、原則、「40年」の活用とします。また、福祉対応型改善事業により、玄関や便所に手すりの設置を行います。よって、計画期間内の事業手法は、「維持管理」とします。</p> <p>なお、将来、建替を行う場合は、近隣のイタヤノ木団地へ統合することとします。</p>

④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

2次判定に基づき、令和3年度～令和32年度（30年）の中長期的な期間のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業量及び事業費が時期的に偏在する場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施期間を調整し、改めて試算のうえ問題がないかの確認を行います。

以上により、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

なお、事業実施時期設定に係る事業費の単価は以下のとおりとします。

表 5-2-16 事業費の単価

事業種別		事業費の単価	更新 周期	参考資料
建替※	建築 (木造平屋)	15,580 千円/戸	—	「令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」附則第4条に基づき国土交通大臣が別に定める主体附帯工事費の算出方法について（国土交通省）」に基づく主体附帯工事費
改善	外壁塗装等	35 千円/戸	10 年	横浜町における過去5年の外壁塗装等実施の実績値合計を実施戸数で平均した値
	屋根葺替	146 千円/戸	10 年	横浜町における過去5年の屋根葺替実施の実績値合計を実施戸数で平均した値
	手すり	168 千円/戸	15 年	策定指針付属エクセルソフト（バックデータ）による
除却	非木造	39 千円/㎡	—	「令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（国土交通省）」に基づく除却費上限
	木造	27 千円/㎡	—	「令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（国土交通省）」に基づく除却費上限

※建築事業費は除却費を除く。

④-3：長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

表5-2-17 長期的な管理の見通しと事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

【費用の単位：千円】

年度	区画	用途	年度別費用																																	
			R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32				
有期団地	戸数	1	設計	84,647																																
	5	設計	84,647																																	
	2	設計		84,647																																
	3	設計			7,073																															
	4	設計				86,016																														
	5	設計					86,383																													
	6	設計						37,732																												
	7	設計							4,552																											
8	設計								4,552																											
無期団地	A	1	原形費																																	
	B	1	原形費																																	
	C	1	原形費																																	
	D	1	原形費																																	
	E	1	原形費																																	
	F	1	原形費																																	
	G	1	原形費																																	
	H	1	原形費																																	
	I	1	原形費																																	
	J	1	原形費																																	
	イタヤノ木団地	A	5	原形費	905																															
		B	5	原形費		946																														
A		2	原形費																																	
B		2	原形費																																	
C		2	原形費																																	
D		2	原形費																																	
E		2	原形費																																	
F		2	原形費																																	
G		2	原形費																																	
H		2	原形費																																	
I		2	原形費																																	
J		2	原形費																																	
交差点団地	1	4	原形費																																	
	1	5	原形費																																	
	2	5	原形費																																	
	(5)		原形費																																	
	(5)		原形費																																	
	(4)		原形費																																	
	5年ごとの費用(千円)																																			
	費用(千円)																																			
	5年ごとの費用(千円)																																			

■ 設計 ■ 造成 ■ 建築 ■ 舗装 ■ 植栽・造景工事
■ 中継地建設 ■ 中継地建設 ■ 中継地建設のため仮留用地建設 ■ 除却 ■ 既存施設除却 ■ 証明・外壁の修繕 ■ 証明・外壁の修繕 ■ 証明・外壁の修繕

④-4：計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を想定する事業を以下のように決定します。すべての住棟の耐用年数は30年ですが、定期的に耐久性の向上や躯体の劣化の低減等を実施して、原則、「40年」の活用とします。

表 5-2-18 3次判定結果

維持管理	改善	建替	用途廃止
3 団地/21 棟/34 戸 ●維持管理 2 団地/20 棟/30 戸 ◇旭町団地全棟 10 棟 10 戸 ◇イタヤノ木団地全棟 10 棟 20 戸 ●必要最低限の修繕*2 1 団地/1 棟/4 戸 ◇吹越団地全棟 1 棟 4 戸	1 団地/2 棟/10 戸 ◇緑町団地全棟 2 棟 10 戸	2 団地/7 棟/32 戸 ◇有畑団地一部 5 棟 22 戸 住棟番号 1 5 戸 住棟番号 2 5 戸 住棟番号 4 5 戸 住棟番号 5 5 戸 住棟番号 6 2 戸 ◇善知鳥団地全棟 2 棟 10 戸 住棟番号 1 5 戸 住棟番号 2 5 戸	1 団地/3 棟/9 戸 ◇有畑団地一部 3 棟 9 戸 住棟番号 3 5 戸*1 住棟番号 7 2 戸 住棟番号 8 2 戸

*1 横浜町公共施設等総合管理計画によると、有畑団地 3 号棟の 5 戸は削減対象施設である。

*2 建替の進捗によっては、次回計画期間に該当する住棟の建替事業を前倒しする。

表 5-2-19 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
町営住宅等管理戸数	40 戸	41 戸	81 戸
・新規整備事業予定戸数	— 戸	— 戸	— 戸
・維持管理予定戸数	20 戸	20 戸	40 戸
うち計画修繕対応戸数	10 戸	20 戸	30 戸
うち改善事業予定戸数	10 戸	— 戸	10 戸
個別改善事業予定戸数	10 戸	— 戸	10 戸
全面的改善事業予定戸数	— 戸	— 戸	— 戸
うちその他戸数	— 戸	— 戸	— 戸
・建替事業予定数	20 戸	12 戸	32 戸
・用途廃止予定戸数	— 戸	9 戸	9 戸

※1：計画期間内の事業予定のみ記載。

※2：5年単位での記載を基本とする。（概ね5年ごとの見直しを行うため。）

第6章 整備・管理の実施方針

1 点検の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で定期点検及び日常点検を実施します。

(1) 定期点検

建築基準法第 12 条の法定点検に基づく定期点検に該当する住棟はありませんが、下記の点検（表 6-1-1）については適切に実施します。また、その点検の結果は、それぞれ「公営住宅等維持管理データベース」に記録し、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します。

・建築基準法以外の点検及び検査

浄化槽設備に関する点検等については、以下のとおり適切に維持管理を行います。

表 6-1-1 浄化槽設備に関する点検等

対象	項目	根拠法
浄化槽	保守点検（年4回）、清掃（年1回）	浄化槽法第 10 条
	定期検査（年1回）	浄化槽法第 11 条

(2) 日常点検

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 8 月 国土交通省）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた点検の実施や計画修繕前の点検の実施等、計画的・効率的に行います。

また、入居者が専用的に使用する台所・浴室のガスホース等のうち、入居者の安全性に係る部位・部品等は住宅内部に立ち入る必要がありますが、定期点検や日常点検の入居中の立ち入りは極力避け、入退去時に確実に点検を実施します。

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

全ての団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。

日常点検の内容や策定指針に示される部位ごと修繕周期を参考にして、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性や安全性等の維持・向上を図ります。

また、町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが重要であり、これを確実に実行するため、将来見込まれ修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、別途「長期修繕計画」の策定を検討します。

「長期修繕計画」と「町営住宅等長寿命化計画」は、その役割において次のとおり整理されます。

●長期修繕計画

町営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を30年以上定めた計画。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

●公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

(2) 計画修繕の実施周期

策定指針の修繕周期表（表6-2-2～6-2-5）を参考として、計画修繕の周期を設定します。町の住宅の特徴として、潮風の影響により屋根や外壁の劣化が早いことから、少なくとも外壁塗装等と屋根葺替は必ず実施するものとし、その修繕周期は、策定指針に示されている修繕周期より短い10年とします（表6-2-1）。

なお、劣化状況によっては、周期にこだわらず柔軟に対応します。

表6-2-1 策定指針より早い修繕周期

修繕項目	実施する修繕周期	策定指針の修繕周期
外壁塗装等	10年	18年
屋根葺替	10年	12年

表6-2-2 策定指針の修繕周期表 (1/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○			
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水 (かぶせ方式)	③		○			
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装 (かぶせ方式)	③		○			
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○			
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○			
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③		○			
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
3 外壁塗装等										
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○			
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏) 部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○	
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○		○	
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○			
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
② 鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-		○			
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-		○			
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物 (丁番、ドアチェック等) の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物 (戸車、クレセント、ビート等) の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

表6-2-3 策定指針の修繕周期表 (2/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
		取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	30年	ヒューム管	④	○				
		取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

表6-2-4 策定指針の修繕周期表(3/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等 非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		取替	4年 ～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	補修	15年		③				○	
		取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○

表6-2-5 策定指針の修繕周期表(4/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

3 改善事業の実施方針

(1) 安全性確保型

防犯性や落下・転倒防止などの生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全確保に努めることとします。

《改善事業に示されている対象項目抜粋》

- ・台所壁の不燃化
 - ・防犯に配慮した建物部品の設置等（ピッキング防止、強化ガラス等）
 - ・外壁、屋根等の落下防止
- 等

(2) 長寿命化型

一定の居住性や安全性が確保されており、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こととします。

《改善事業に示されている対象項目抜粋》

- ・屋根の断熱性、防水性、耐久性の向上（耐候性ペイント塗装、ガルバリウム鋼板葺替等）
 - ・外壁の断熱性、防水性、耐久性、安全性の向上（弾性吹付タイル、外断熱改修等）
 - ・内壁の断熱性、耐久性の向上
 - ・給排水管等の耐食性、耐久性の向上、浴室の防水性向上
- 等

長寿命化型改善事業の対象とする団地は、旭町団地、緑町団地及びイタヤノ木団地の3団地とします。

(3) 福祉対応型

引き続き活用を図るストックについて、高齢者、障がい者をはじめとするすべての人にとって使いやすく、安全・安心に居住できるよう、ユニバーサルデザインを取り入れたバリアフリー化を推進することとします。

《改善事業に示されている対象項目抜粋》

- ・住戸内部の段差解消、手摺の設置
 - ・高齢者対応建具
 - ・浴槽、便器の高齢者対応
 - ・屋外部のスロープ設置
 - ・流し台、洗面台の更新
- 等

福祉対応型改善事業は、緑町団地を対象として玄関及び便所の手すりの設置を行います。

(4) 居住性向上型

引き続き活用を図るストックについて、住宅設備の機能向上を行い、居住性を向上させることとします。

《改善事業に示されている対象項目抜粋》

- ・間取りの改修
 - ・開口部の気密性向上（アルミサッシ化等）
 - ・給湯設備の改修
 - ・複層ガラス化
- 等

4 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の基本方針

整備手法として建替を選定する場合には、次の点について留意・検討することとします。

- ①原則として、建替事業によらなければ安全性が確保できないなど、改善事業による対応が不可能な場合や、耐用年限を超過し躯体（構造体）が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方が、LCCの縮減ができる場合に建替事業を選定します。
- ②安全性の確保に課題等のある団地・住棟の建替事業については優先的に実施します。
- ③他の団地との集約・再編等について検討を行います。
- ④団地の長期的な活用や統廃合の見通しを考慮し、本計画期間内において解決すべき課題について検討します。また、建替事業スケジュールについては、社会情勢や財政状況、従前居住者との意向調整等によって前後する可能性があります。

(2) 建替事業の実施方針

整備手法の選定で建替と判定された団地については、以下の方針で建替事業を実施します。

①円滑な住替えのための非現地建替の推奨

団地の統廃合を進めるにあたっては、従前入居者の仮住居や移転先住宅が必要となります。適切な募集停止時期の設定や近接団地との統廃合による移転先・仮住居の確保とあわせ、従前入居者の意向を伺いながら、当該エリア内外の町営住宅とも連携を図ります。

また、仮住居等は確保せず、近隣に新たな町営住宅団地を整備し、団地機能をそのまま移転する「非現地建替」を行い、移転に係る財政負担を軽減します。

②居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、集約・統合での事業となることから、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

なお、用途廃止とする有畑団地の3棟9戸は、すでに用途廃止に向けて政策的に空家としているため、入居者の理解や協力等は必要とせず、計画的に用途廃止を実施します。

③非現地建替や用途廃止に伴う余剰地の有効活用の検討

建替とともに、利便性の高い場所への集約化を図っていくため、建替事業により余剰地が発生する場合がございます。統合・用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他の用途の施設の整備だけでなく、民間等への売却による財政の健全化を図るなど、余剰地の有効活用を検討します。

(3) 計画期間内に実施する建替事業

計画期間における建替事業は、「優先的な建替」と判断された「有畑団地」及び「善知鳥団地」の2団地を対象とします。

①有畑団地

有畑団地は、近隣の町有地である旧有畑小学校跡地を活用し、現在の入居者の居住を維持しつつ建替を実施することから、非現地建替となります。第5章事業手法の選定により22戸を建設する予定です。

有畑団地は、すべての住棟が耐用年限を超えていることから、建替事業として最優先に行います。

②善知鳥団地（住棟番号1）

第5章の表5-2-15のとおり、善知鳥団地（住棟番号1）は、新たに「（仮称）南地区団地」として非現地建替を実施します。

耐用年限を超えていますが、事業の偏在を避け財政負担の平準化を図る観点から、有畑団地の建替事業が完了してから善知鳥団地の建替事業に着手することとします。

表 6-4-1 計画期間内に実施する建替事業

既存内容						建替計画	
団地名	種別	棟数	戸数	構造	建設年度	内容	実施予定年度
有畑団地	町営	8	31	CB造	S46~S56	設計 造成工事 建設 木造平屋22戸	R3 R4~R5 R4~R9
善知鳥団地	町営	2	10	CB造	S52	新たに（仮称）南地区団地	
（仮称） 南地区団地						設計 造成工事 建設 木造平屋10戸	R9 R10 R11

(4) 計画期間外に実施する建替事業

①吹越団地

第5章の表5-2-15のとおり、吹越団地は、新たに「(仮称)南地区団地」として非現地建替を実施します。

耐用年限を超えています。事業の偏在を避け財政負担の平準化を図る観点から、善知鳥団地の建替事業が完了してから吹越団地の建替事業に着手することとします。

②緑町団地

緑町団地の建替事業は、長寿命化による耐用年数(40年)が経過し、(仮称)南地区団地の整備を終えてから着手するため、本計画期間(令和3年度から10年間)を過ぎてから実施する予定です。

緑町団地は、事業手法が「維持管理」と判定されたイタヤノ木団地に近接していることから、団地の効率的な維持管理を目的として、イタヤノ木団地へ統合することとします。

また、戸数は現在の10戸を維持することとします。

表6-4-2 計画期間外に実施する建替事業

既存内容						建替計画	
団地名	種別	棟数	戸数	構造	建設年度	内容	実施予定年度
吹越団地	町営	1	4	CB造	S55	新たに(仮称)南地区団地	
(仮称)南地区団地						設計 造成工事 建設 木造平屋4戸	R9 R10 R13
緑町団地	町営	2	10	木造	H7~H8	イタヤノ木団地へ統合	
イタヤノ木団地 (緑町団地 統合分)						設計 造成工事 建設 木造平屋10戸	R15 R16 R17~R18

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するため、策定指針に示されている次の様式を作成し、整理します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 72 ページ

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧 75 ページ

【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） 76 ページ

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 横浜町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地購買
賃貸住宅
(公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考					
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12							
旭町団地	A	1	木造	H23		R3															152		
旭町団地	B	1	木造	H23		R3																152	
旭町団地	C	1	木造	H23		R3																152	
旭町団地	D	1	木造	H23		R3																152	
旭町団地	E	1	木造	H23		R3																152	
旭町団地	F	1	木造	H25		R3																131	
旭町団地	G	1	木造	H25		R3																131	
旭町団地	H	1	木造	H24		R3																137	
旭町団地	I	1	木造	H24		R3																137	
旭町団地	J	1	木造	H24		R3																137	

注 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注 2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、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

事業主体名： 横浜町

住宅の区分： 特定公共
 公営住宅 地産買住宅 (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	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
イタヤノ木団地	A	2	木造	H29		R3													271	
イタヤノ木団地	B	2	木造	H29		R3													269	
イタヤノ木団地	C	2	木造	H30		R3													267	
イタヤノ木団地	D	2	木造	H30		R3													267	
イタヤノ木団地	E	2	木造	H30		R3													267	
イタヤノ木団地	F	2	木造	H31		R3													272	
イタヤノ木団地	G	2	木造	H31		R3													272	
イタヤノ木団地	H	2	木造	H31		R3													268	
イタヤノ木団地	I	2	木造	H32		R3													266	
イタヤノ木団地	J	2	木造	H32		R3													264	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

第8章

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

策定指針により、「新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等について、LCC を算出し、その結果を記載する」、また、「長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅等について、LCC の縮減効果を算出し、その結果を記載する」こととなっています。

新規事業及び建替事業の対象は、第5章の2の事業手法の選定の中で、2次判定において「優先的な建替」及び「建替」と判定された団地のうち、計画期間内に建替を実施する「有畑団地 5棟 22戸」と「善知鳥団地 1棟 5戸」の2団地 6棟 27戸が該当します。

長寿命化型改善事業については、第6章の3の改善事業の実施方針において長寿命化型の対象となる「旭町団地 10棟 10戸」、「緑町団地 2棟 10戸」及び「イタヤノ木団地 10棟 20戸」の3団地 22棟 40戸が対象となります。

なお、LCC の算出には、策定指針参考資料の「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」を使用します。

1 建替事業におけるライフサイクルコスト

建替事業を実施する団地の LCC については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを配慮して算出し、長期的な見通しを把握します。

試算結果は、第7章の【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧の、LCC(千円/年)の欄に記載しています。

【LCC 算出の基本的な考え方】

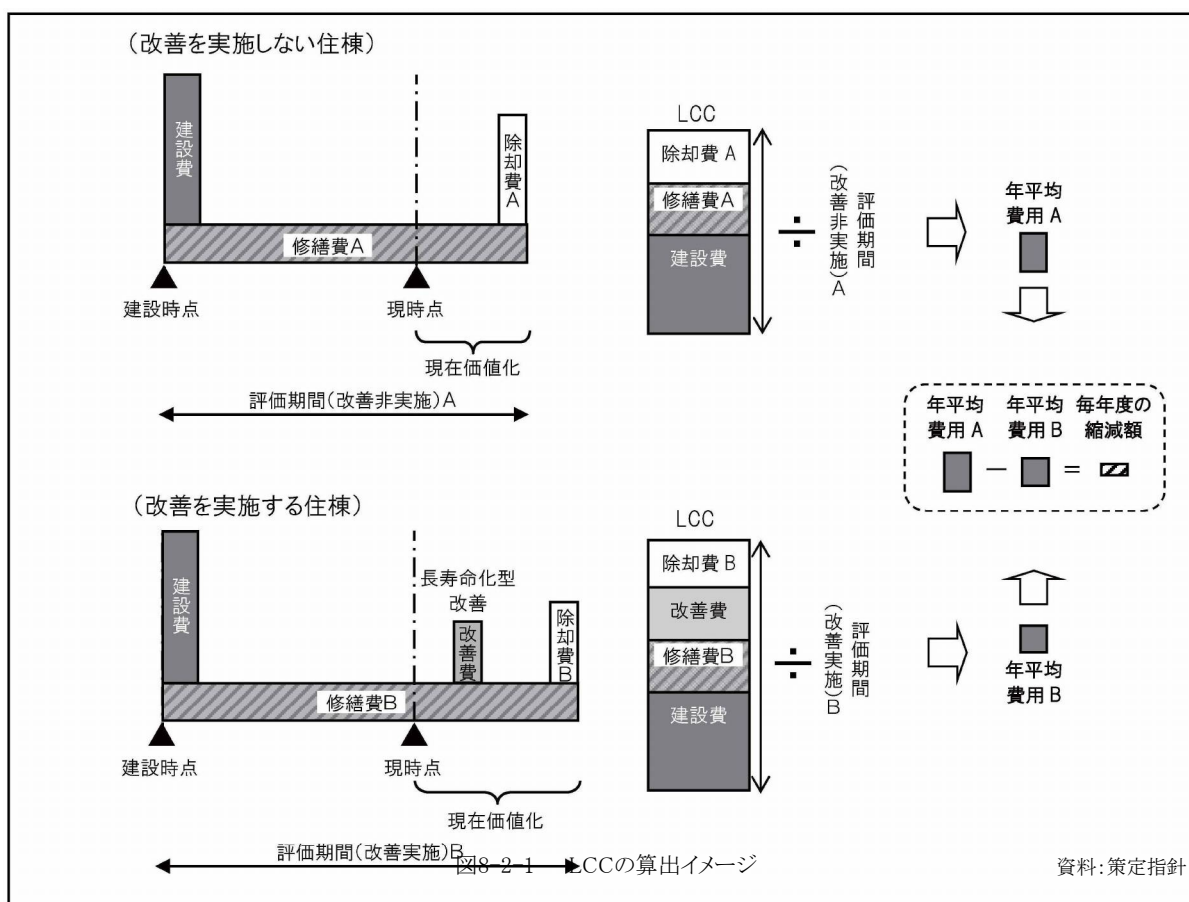
$$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \div \text{耐用年数} \quad (\text{単位: 千円/棟} \cdot \text{年})$$

- 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。
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。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 改善事業におけるライフサイクルコストの縮減効果

策定指針に基づく、改善事業における LCC の縮減効果に関する基本的な考え方について示します。

試算結果は、第7章の【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧の、LCC縮減効果(千円/年)の欄に記載しています。



【LCC 縮減効果】

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \textcircled{2} \text{LCC(計画前)} - \textcircled{3} \text{LCC(計画後)}$$

(単位：千年/棟・年)

【LCC 算出方法 (計画前)】

$$\textcircled{2} \text{LCC(計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 1 \div \text{評価期間(改善非実施)}$$

(単位：千年/棟・年)

*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。

- 建設費：推定再建築費
 - 修繕費：建設後、評価期間(改善非実施)未までに実施した修繕工事費(※)
 - 除却費：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)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- (※)：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。

【LCC 算出方法 (計画後)】

$$\textcircled{3} \text{LCC(計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 2 \div \text{評価期間(改善実施)}$$

(単位：千年/棟・年)

*2：(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(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)に要するコスト。

- 建設費：推定再建築費
 - 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(※)
 - 修繕費：建設後、評価期間(改善実施)未までに実施した修繕工事費(※)
 - 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)：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)
- (※)：現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善、修繕、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。

横浜町町営住宅長寿命化計画

令和3年3月改定

発行：横浜町

編集：建設水道課

青森県上北郡横浜町字寺下35
TEL：0175-78-2111（代）
