

与論町公営住宅等長寿命化計画



令和5年3月

鹿児島県 大島郡 与論町

目次

序章 計画の位置づけ	1
1. 背景及び目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
第1章 与論町の概要と住宅事情	3
1. 与論町の概要	3
2. 人口・世帯・高齢化の状況	4
(1)人口・世帯の状況	4
(2)高齢化の状況	7
(3)地域別の特性	9
3. 与論町の住宅事情	12
(1)住宅に住む世帯の状況	12
(2)住宅着工の状況	14
(3)空き家の状況	15
第2章 町営住宅等の状況	16
(1)町営住宅等の種類	16
(2)町営住宅の管理状況	18
(3)現行計画の実施状況	23
(4)町営住宅入居者の状況	24
(5)町営住宅の空き家率	28
(6)町営住宅の応募状況	28
第3章 町営住宅長寿命化の取り組みに向けた課題と方針	29
1. 上位計画・関連計画の整理	29
(1)第6次与論町総合振興計画(上位計画)	29
(2)与論町住生活基本計画(上位計画)	29
(3)与論町公共施設等総合管理計画(関連計画)	30
2. 町公営住宅の必要戸数の推計	31
(1)公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の推計手順	31
(2)推計結果	32
(3)町営住宅(公営)必要戸数の設定	33
(4)町営住宅の目標管理戸数	34
3. 町営住宅ストック活用及び長寿命化の取り組みに向けた課題	35
(1)町営住宅の質や性能の改善	35
(2)住宅需要への的確な対応	37

4. 長寿命化計画に関する基本方針	38
(1)ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する基本方針	38
(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	39
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	40
1. 公営住宅等長寿命化計画の対象	40
(1)計画の対象	40
2. 団地別・住棟別活用判定	41
(1)判定の考え方	41
(2)1次判定	43
(3)2次判定	49
(4)3次判定	51
3. 構造別・団地別・住棟別活用計画	58
(1)活用方針	58
(2)活用計画	58
(3)事業手法別対象戸数	59
第5章 点検の実施方針	60
1. 法令に基づく保守点検	60
2. 定期的な点検(日常的な点検)の実施	60
第6章 計画修繕の実施方針	63
1. 計画修繕の内容	63
2. 経常的な維持修繕等	65
第7章 改善事業の実施方針	66
1. 改善事業の実施方針	66
2. 改善事業の実施住棟	67
第8章 新規事業の実施方針	68
1. 新規事業の実施方針	68
2. 新規事業の実施予定	68
第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧	69
1. 事業実施予定一覧	69
(1)計画修繕・改善事業の実施予定一覧	69
(2)新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	71
(3)共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会場・遊具等)	71

2. 活用プログラム・概算事業費.....	72
(1)活用プログラム.....	72
(2)概算事業費.....	73
第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	74
1. ライフサイクルコスト算出の考え方.....	74
2. 算出の方法.....	75
3. 算出結果.....	77
第11章 計画の推進に向けて.....	78
1. 改善事業における入居者の合意形成.....	78
2. 用途廃止後の町営住宅敷地の活用.....	78
3. 町営住宅需要への対応.....	78
4. 民間活力の導入.....	78

序章 計画の位置づけ

1. 背景及び目的

公営住宅は、真に住宅に困窮する世帯（住宅確保要配慮者など）に対する住宅セーフティネットを構築する「核」として、良質な住宅供給と良好な住環境の提供を目指して整備が進められてきました。今後とも、これらの公営住宅ストックを活用し、将来にわたって安全で快適な住まいを確保していくことが求められています。

国においては、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定・見直しを行ったほか、最近では、将来の需要に基づき「公営住宅等長寿命化計画」を効率的に策定するために、中長期的な期間における住宅確保要配慮者の世帯数を地域の実情やニーズに応じて推計できるためのプログラムを開発・公開しています。

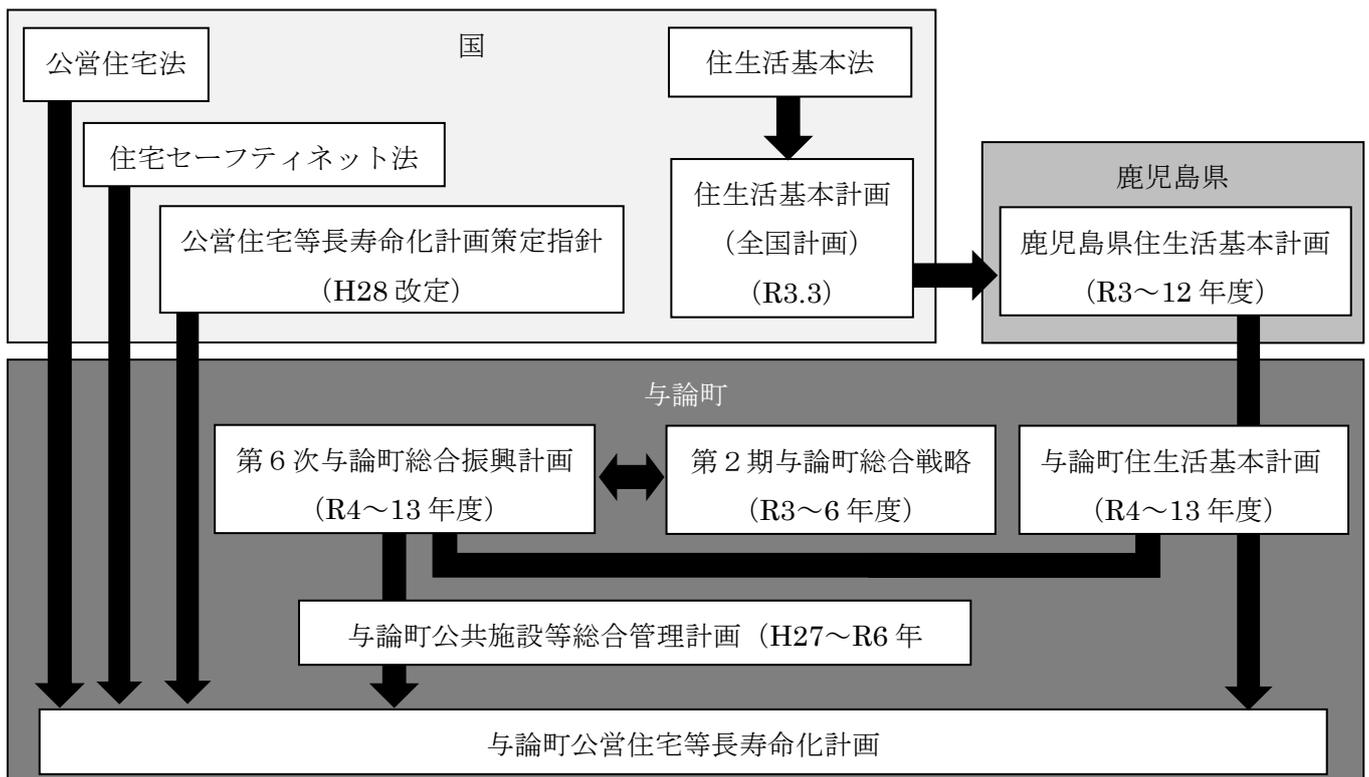
本町では、平成 30 年 2 月に「与論町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、新規建設や個別改善などの事業を実施してきましたが、財政事情が逼迫するなか、今後とも長期的な視点に立った町営住宅需要を見据えつつ、町営住宅ストックを効率的・効果的にマネジメントしていくことが求められています。

このようなことから、本計画は、長寿命化を図るべき町営住宅の状況を的確に把握し、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、予防保全的な観点から適切な修繕・改善、長寿命化のための維持管理などに係る計画を定め、建替や改善の効率化かつ効果的な事業プログラムを策定することで、ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的としています。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「第 6 次与論町総合振興計画」、「与論町住生活基本計画」及び「与論町公共施設等総合管理計画」等の上位・関連計画との整合を図りながら、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を踏まえ、平成 30 年 2 月に策定した「与論町公営住宅等長寿命化計画」を見直すものです。

●計画の位置づけ



3. 計画期間

本計画は、平成 29 年度に策定した計画の残り期間（令和 5 年度～令和 9 年度）を見直すとともに、新たに 5 年間を追加し、計画期間を令和 5 年度～令和 14 年度の 10 年間とします。

また、社会・経済状況を勘案し、必要に応じて 5 年後に計画を見直すこととします。

計画期間：令和 5 年度（2023 年度）～令和 14 年度（2032 年度）

第1章 与論町の概要と住宅事情

1. 与論町の概要

与論町（以下、「本町」という。）の概要は以下のとおりです。

①位置・地勢

本町は、鹿児島県の最南端北緯 27 度 55 秒～27 度 3 分 55 秒、東経 128 度 23 分～128 度 28 分に位置します。北方 32.5 キロメートルには沖永良部島、南方 23 キロメートルには沖縄本島北部を見ることができます。また周囲 23.7 キロメートル、面積 20.58 平方キロメートルのこの島は、隆起珊瑚礁で形成され周囲をコーラルリーフで囲まれたエメラルドグリーンの鮮やかなサンゴの海として、全国から「東洋の海に浮かび輝く一個の真珠」と絶賛されています。

■与論町の位置

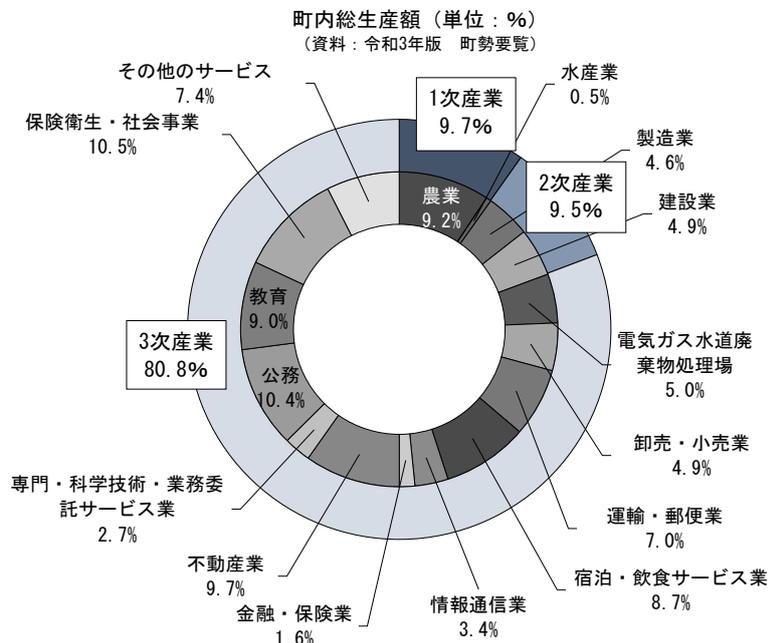


②気候

地理的には、亜熱帯に位置し、年平均気温が摂氏 21.6 度という温暖な気候で、年中ハイビスカスやブーゲンビリアなどの熱帯の花が咲き、青い海と白い砂浜そして緑の島が一つのコントラストを表現している風光明媚な島です。

③主な産業

本町の町内総生産額割合によると、第3次産業が全体の8割を占めていることが分かります。



2. 人口・世帯・高齢化の状況

(1) 人口・世帯の状況

①人口推移

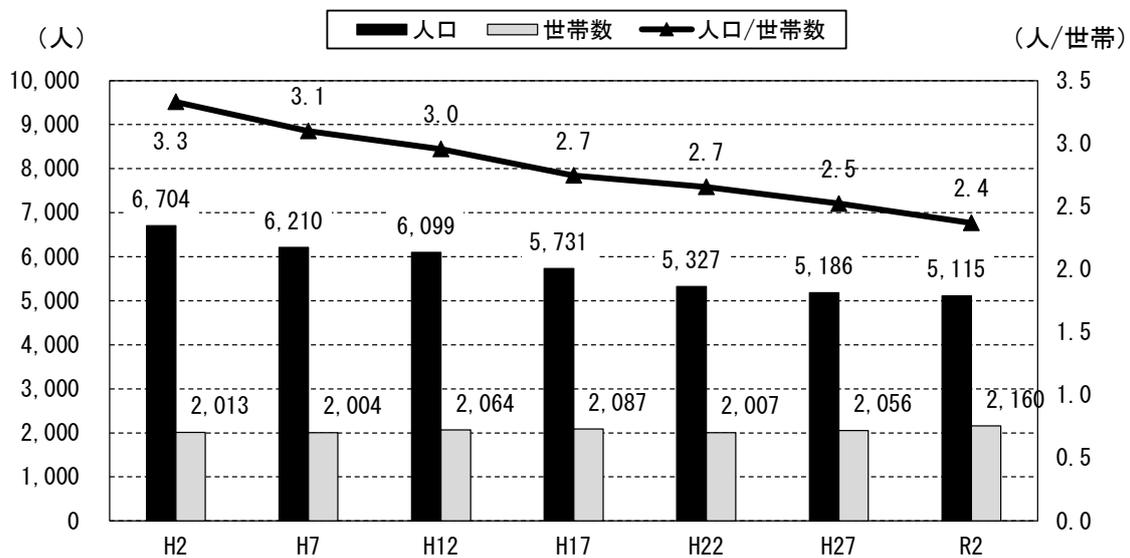
本町の人口は、令和2年の国勢調査によると、5,115人、世帯数は2,160世帯、平均世帯人数は2.4人/世帯となっています。

人口の増減率をみると、平成27年に比べ、1.4%（71人）減少しています。

年齢別にみると、15歳未満人口は、747人（人口の14.6%）、15～64歳人口は2,576人（人口の50.4%）、65歳以上人口は1,792人（人口の35.0%）となっており、高齢化率（65歳以上人口の総人口に占める割合）が年々高くなっています。

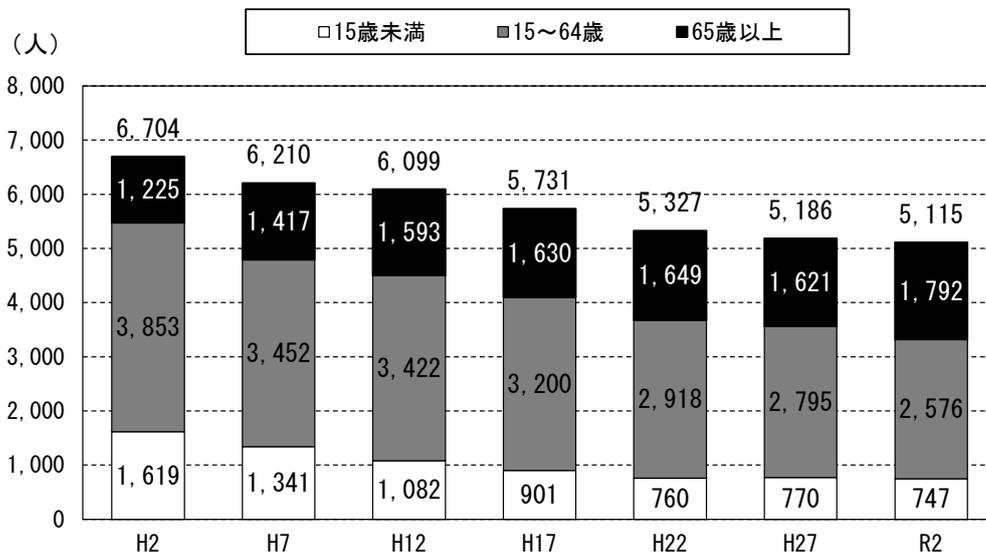
人口・世帯・世帯数の推移（与論町）

（資料：国勢調査）



年齢3区分別の人口推移（与論町）

（資料：国勢調査）

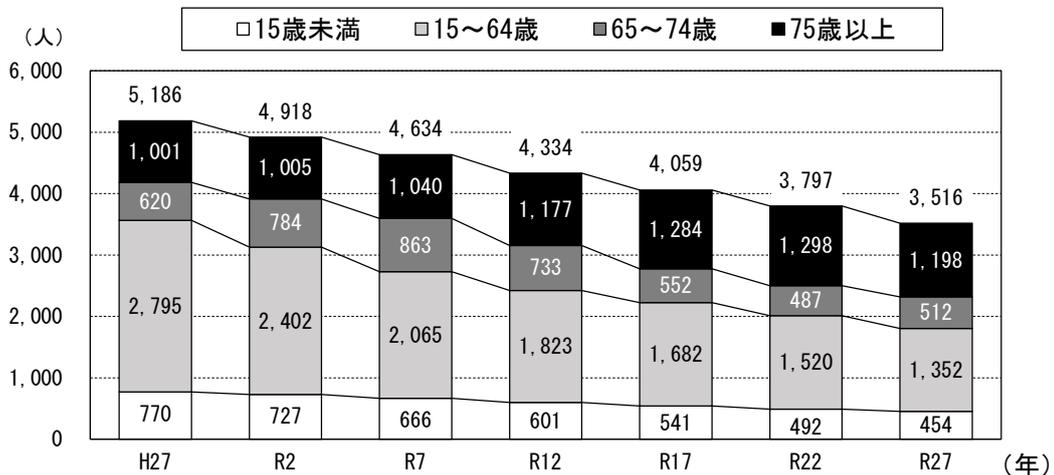


区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総人口	6,704	6,210	6,099	5,731	5,327	5,186	5,115
65歳以上	1,225 (18.3)%	1,417 (22.8)%	1,593 (26.1)%	1,630 (28.4)%	1,649 (31.0)%	1,621 (31.3)%	1,792 (35.0)%
15～64歳	3,853 (57.5)%	3,452 (55.6)%	3,422 (56.1)%	3,200 (55.8)%	2,918 (54.8)%	2,795 (53.9)%	2,576 (50.4)%
15歳未満	1,619 (24.1)%	1,341 (21.6)%	1,082 (17.7)%	901 (15.7)%	760 (14.3)%	770 (14.8)%	747 (14.6)%

②将来人口

平成27年国勢調査結果に基づく国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和27年の人口は3,516人になると推計されています。

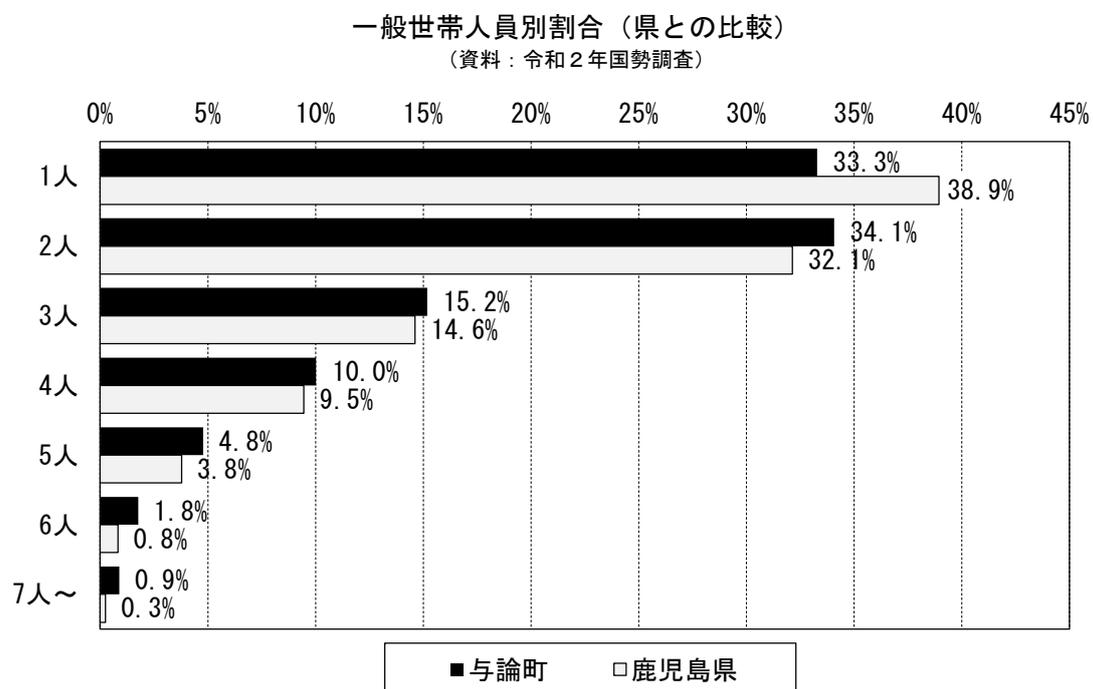
H27年以降の人口推定値（与論町）
（資料：平成30年3月国立社会保障・人口問題研究所推計）



区分	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
総人口	5,186	4,918	4,634	4,334	4,059	3,797	3,516
75歳以上	1,001 (19.3)%	1,005 (20.4)%	1,040 (22.4)%	1,177 (27.2)%	1,284 (31.6)%	1,298 (34.2)%	1,198 (34.1)%
65～74歳	620 (12.0)%	784 (15.9)%	863 (18.6)%	733 (16.9)%	552 (13.6)%	487 (12.8)%	512 (14.6)%
15～64歳	2,795 (53.9)%	2,402 (48.8)%	2,065 (44.6)%	1,823 (42.1)%	1,682 (41.4)%	1,520 (40.0)%	1,352 (38.5)%
15歳未満	770 (14.8)%	727 (14.8)%	666 (14.4)%	601 (13.9)%	541 (13.3)%	492 (13.0)%	454 (12.9)%

③世帯の状況

令和2年の一般世帯人員別割合をみると、2人以下の世帯が多く、全体の6割を占めています。県と比較すると、本町は、単身世帯以外の割合が県より高くなっています。



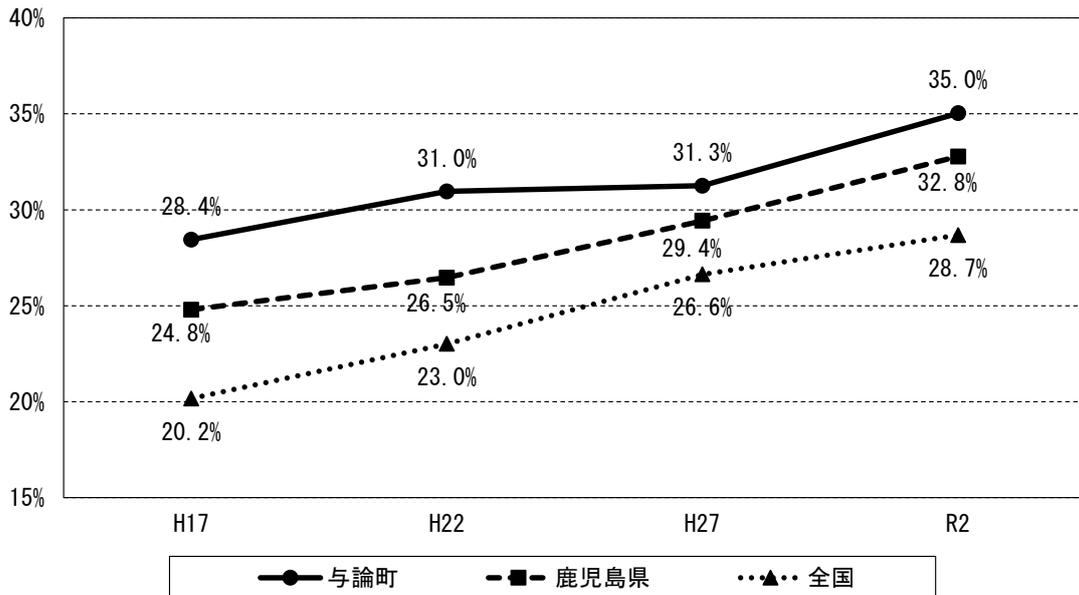
(2) 高齢化の状況

① 高齢化率

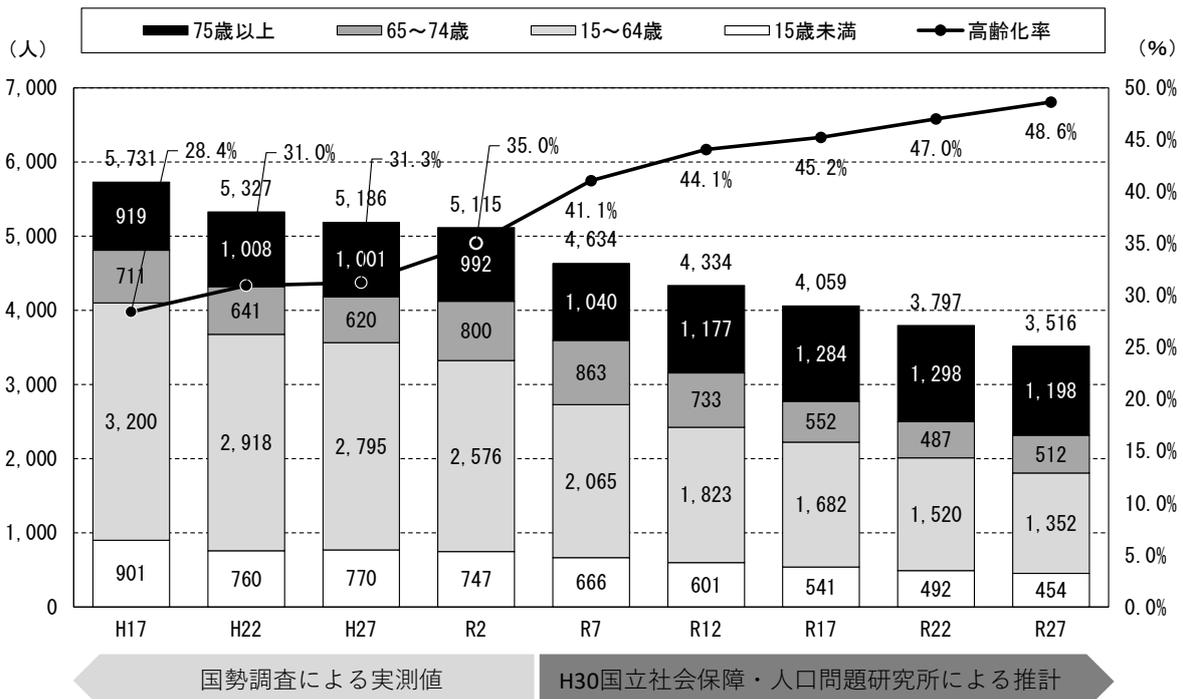
令和2年国勢調査によると、本町の高齢化率は増加傾向で、令和2年には35.0%となっており、県と比べると2.2ポイント高く、全国と比べると6.3ポイント高くなっています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計では、総人口が減少するなか、令和12年までは高齢者人口・高齢化率はともに増加していく予測となっており、令和17年以降の高齢化率は依然として増加傾向ですが高齢者人口は減少すると予測されています。

高齢化率の推移（国、県との比較）
（資料：国勢調査）



総人口・高齢者率の推移
（資料：国勢調査、平成30年3月国立社会保障・人口問題研究所推計）



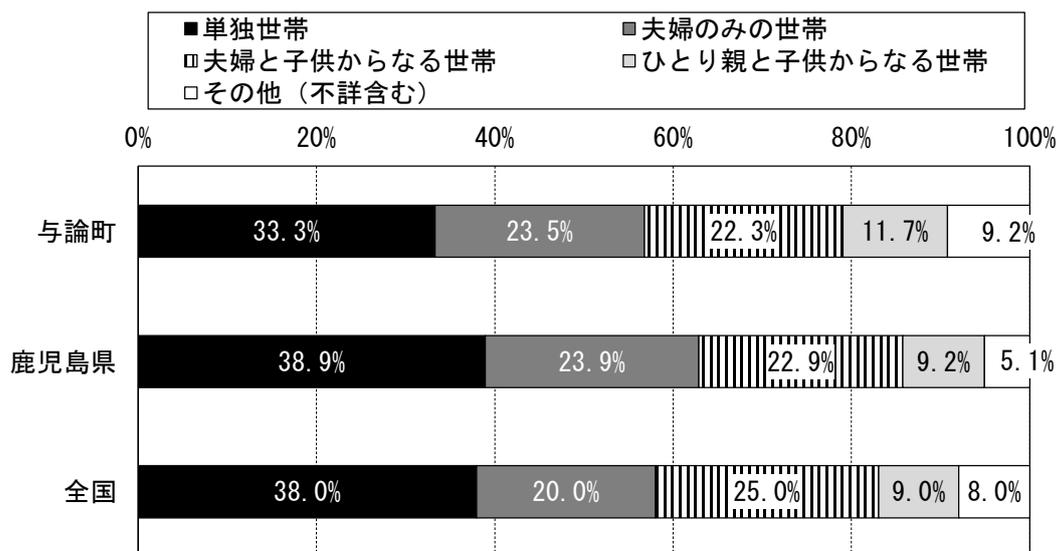
②高齢者のいる世帯の状況

本町の家族型別世帯割合をみると、単独世帯（一人暮らし世帯）が33.3%と最も高くなっています。また、全国、県と比較すると、本町は、ひとり親と子供からなる世帯の割合が11.7%と県（9.2%）、全国（9.0%）より高くなっています。

高齢者のいる世帯について全国、県と比較すると、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯のいずれにも該当しない世帯の割合が県や全国よりも高く、高齢単身世帯は県より低く、全国より高くなっています。

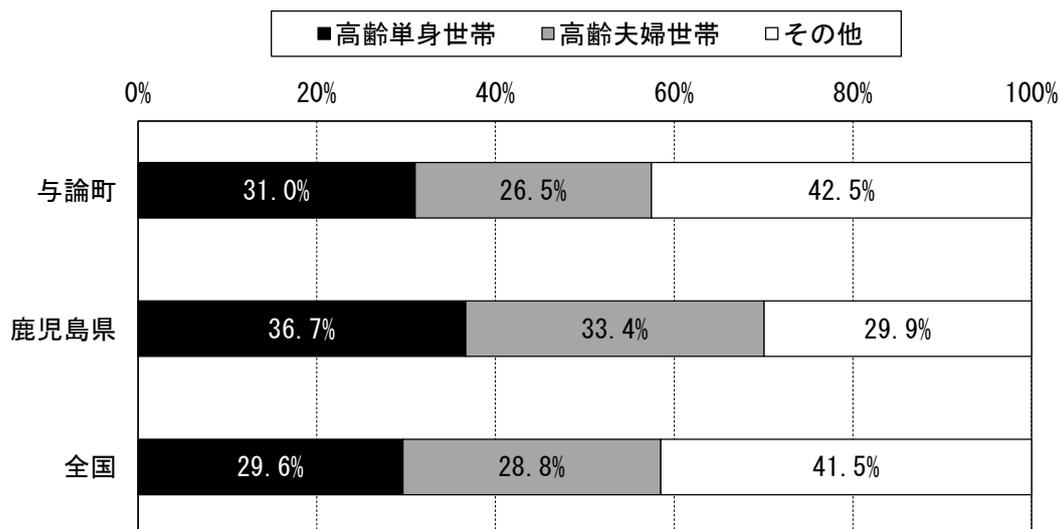
家族型別世帯割合

（資料：令和2年国勢調査）



高齢者のいる世帯の家族型別割合

（資料：令和2年国勢調査）



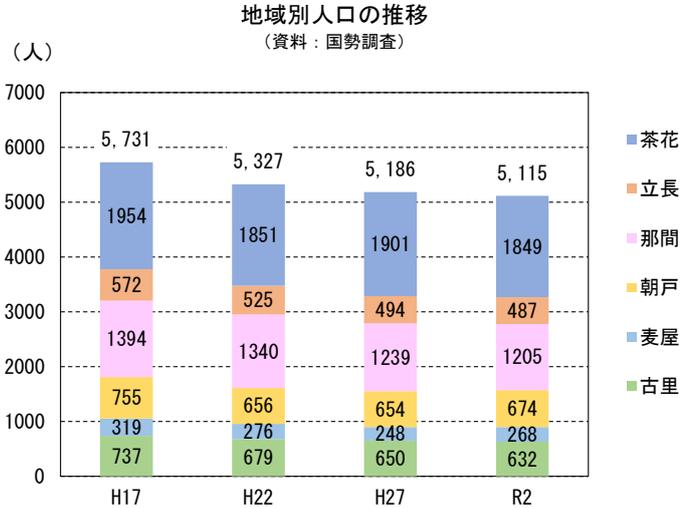
(3) 地域別の特徴

①人口・世帯数の推移

地域別の人口は、茶花地域が最も多く、1,849人(36.1%)と総人口の約1/3が集中しています。次いで那間地区が1,205人(23.6%)と多くなっています。

■人口

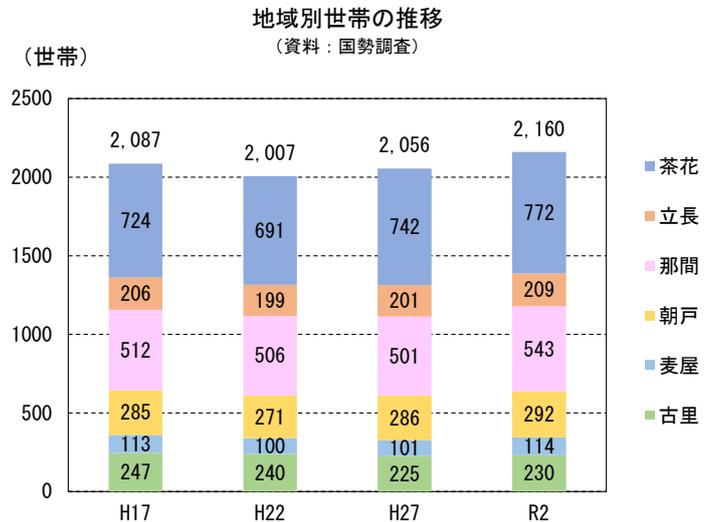
地域	H17	H22	H27	R2
茶花	1,954 (34.1%)	1,851 (34.7%)	1,901 (36.7%)	1,849 (36.1%)
立長	572 (10.0%)	525 (9.9%)	494 (9.5%)	487 (9.5%)
那間	1,394 (24.3%)	1,340 (25.2%)	1,239 (23.9%)	1,205 (23.6%)
朝戸	755 (13.2%)	656 (12.3%)	654 (12.6%)	674 (13.2%)
麦屋	319 (5.6%)	276 (5.2%)	248 (4.8%)	268 (5.2%)
古里	737 (12.9%)	679 (12.7%)	650 (12.5%)	632 (12.4%)
合計	5,731 (100.0%)	5,327 (100.0%)	5,186 (100.0%)	5,115 (100.0%)



地域別の世帯数においても人口と同様に、茶花地域が最も多く、772世帯(35.7%)、次いで那間地域が543世帯(25.1%)となっています。平成22年から令和2年にかけて総世帯数は増加傾向ですが、古里地域のみ世帯数が減少しています。

■世帯数

地域	H17	H22	H27	R2
茶花	724 (34.7%)	691 (34.4%)	742 (36.1%)	772 (35.7%)
立長	206 (9.9%)	199 (9.9%)	201 (9.8%)	209 (9.7%)
那間	512 (24.5%)	506 (25.2%)	501 (24.4%)	543 (25.1%)
朝戸	285 (13.7%)	271 (13.5%)	286 (13.9%)	292 (13.5%)
麦屋	113 (5.4%)	100 (5.0%)	101 (4.9%)	114 (5.3%)
古里	247 (11.8%)	240 (12.0%)	225 (10.9%)	230 (10.6%)
合計	2,087 (100.0%)	2,007 (100.0%)	2,056 (100.0%)	2,160 (100.0%)



②高齢者率の推移

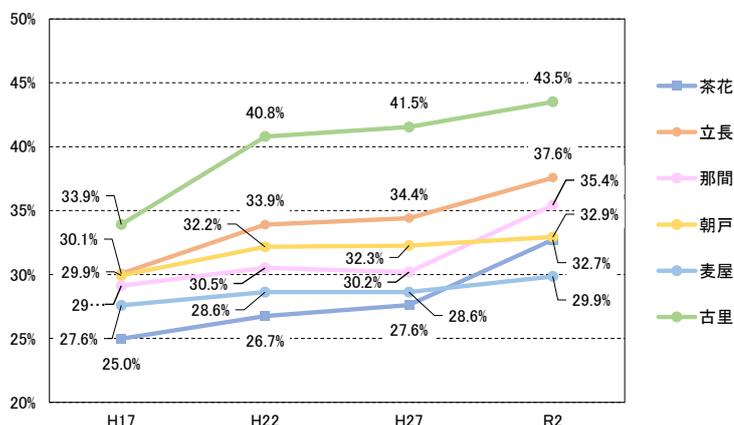
国勢調査によると、地域別の高齢者率はどの地域も増加傾向にあり、令和2年は古里地域が43.5%で最も高く、次いで立長地域が37.6%となっています。茶花地域と那間地域は平成27年から令和2年の5年間で高齢者率が5ポイント以上増加しています。

■高齢者率

地域	H17	H22	H27	R2
茶花	25.0%	26.7%	27.6%	32.7%
立長	30.1%	33.9%	34.4%	37.6%
那間	29.1%	30.5%	30.2%	35.4%
朝戸	29.9%	32.2%	32.3%	32.9%
麦屋	27.6%	28.6%	28.6%	29.9%
古里	33.9%	40.8%	41.5%	43.5%

地域別高齢化率の推移

(資料:国勢調査)



③児童・生徒数の推移

本町には小学校が3校、中学校が1校、高等学校が1校あります。

小学校の児童数は、茶花小と与論小の2校においては近年大きな変化は見られませんが、那間小では平成28年度から令和3年度の5年間で約2割減少しています。

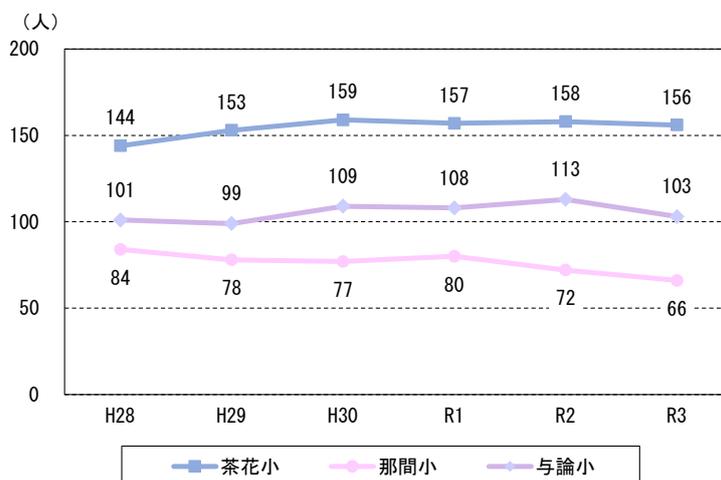
■児童数

(資料:町勢要覧)

分類	地域	学校名	児童数						H28~R3 増減率
			H28	H29	H30	R1	R2	R3	
小学校	茶花	茶花小	144	153	159	157	158	156	8.3%
	那間	那間小	84	78	77	80	72	66	-21.4%
	与論	与論小	101	99	109	108	113	103	2.0%
	総計			329	330	345	345	343	325

与論町の地域別児童数推移

(資料:町勢要覧)



中学校の生徒数は、平成28年度から平成30年度まで減少していましたが、令和元年度から令和3年度においては増加しています。

高等学校の生徒数は、令和元年度まで増加していましたが、令和2年度以降は減少しています。

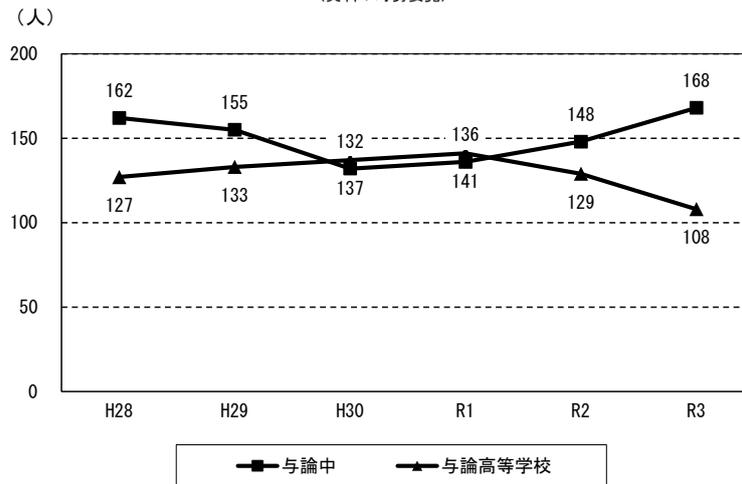
■生徒数

(資料:町勢要覧)

分類	学校名							H28~R3 増減率
		H28	H29	H30	R1	R2	R3	
中学校	与論中	162	155	132	136	148	168	3.7%
高等学校	与論高等学校	127	133	137	141	129	108	-15.0%

与論町の地域別生徒数推移

(資料:町勢要覧)



3. 与論町の住宅事情

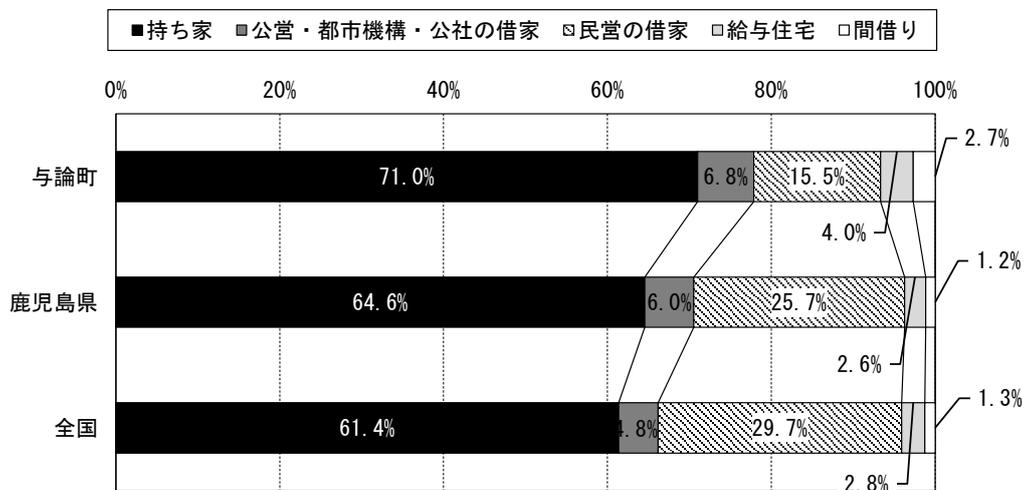
(1) 住宅に住む世帯の状況

①住宅の所有関係別世帯数

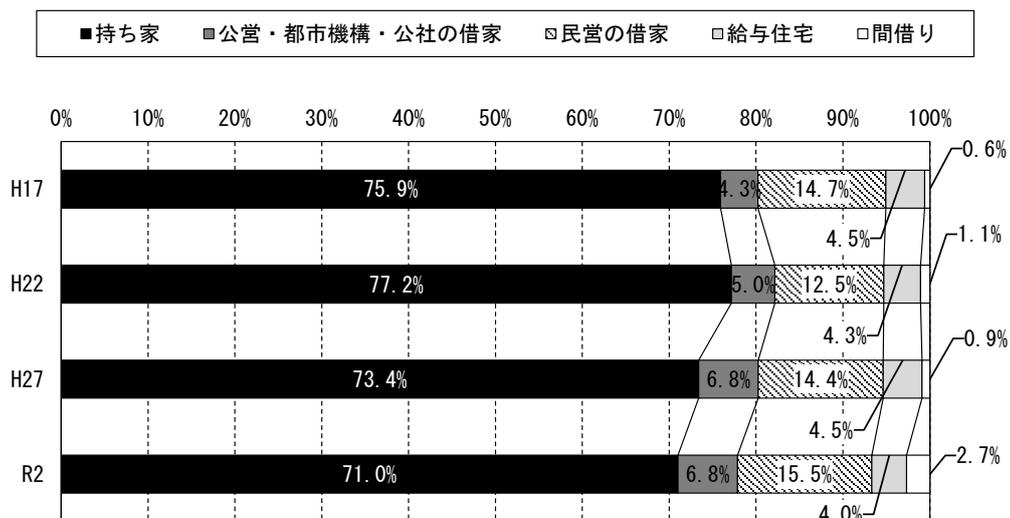
令和2年の住宅に住む一般世帯の住宅所有関係別割合をみると、持ち家の割合は71.0%で全国(61.4%)、県(64.6%)と比べ高くなっています。また、民営の借家の割合は15.5%となっており、県(25.7%)、全国(29.7%)に比べ低くなっている一方、公営・都市機構・公社の借家の割合は県(6.0%)、全国(4.8%)と比べて高くなっています。

平成17年からの住宅の所有関係別割合の推移では、持ち家の割合が減少傾向にあり、借家の割合が増加しています。

住宅の所有関係別割合
(資料：令和2年国勢調査)



住宅の所有関係別割合の推移（与論町）
(資料：令和2年国勢調査)



注)国勢調査では一般世帯について、住居を「住宅」と「住宅以外(=寮・住居以外の建物等)」に区分している。

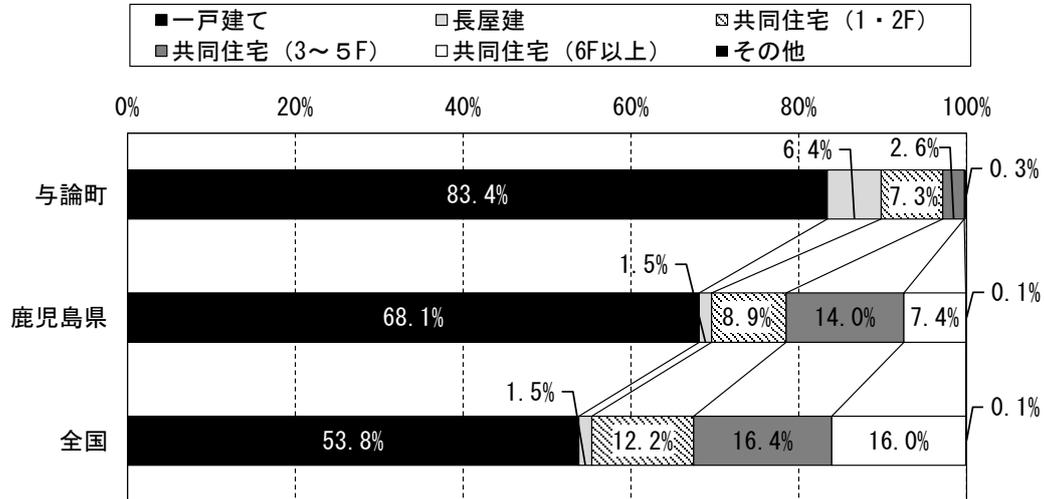
また、住宅に居住する一般世帯の住宅の所有の関係を、「持ち家」、「公営・都市再生機構・公社の借家」、「民営の借家」、「給与住宅」、「間借り」に区分している。

②住宅の建て方

住宅の建て方は、一戸建てが 83.4%と大半を占め、県（68.1%）、全国（53.8%）に比べ高くなっています。また、長屋建の割合も 6.4%と、県（1.5%）と全国（1.5%）に比べて高くなっている一方、共同住宅の割合は県、全国と比べて低くなっています。

住宅の建て方別世帯割合

（資料：令和2年国勢調査）



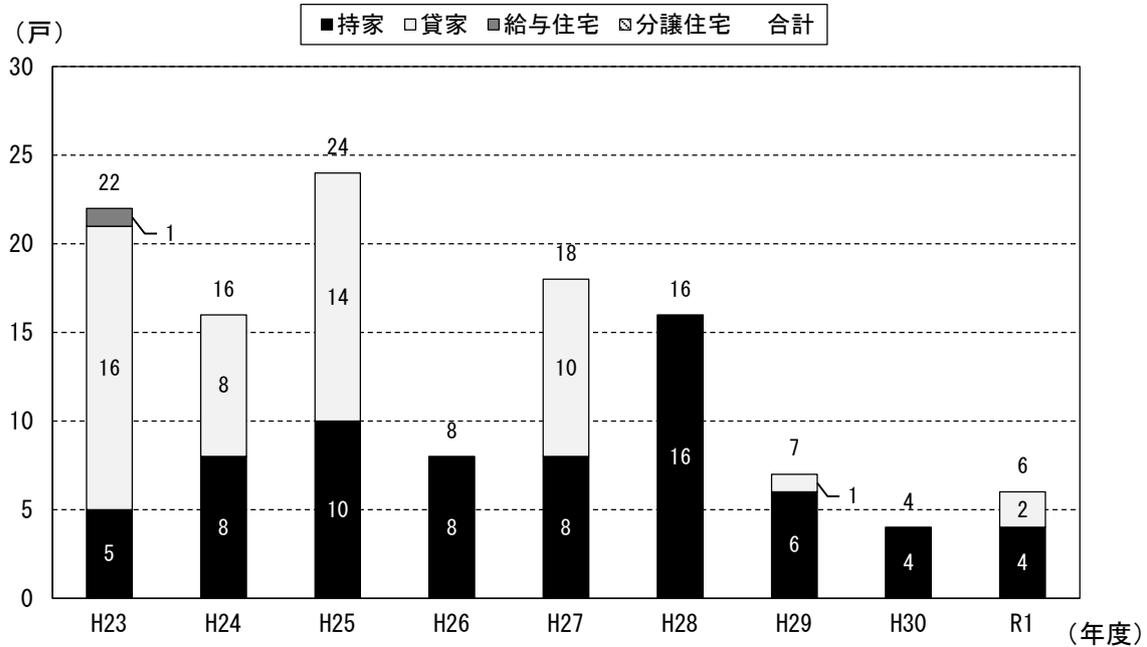
(2) 住宅着工の状況

①着工戸数

平成 23 年度～令和元年度の新設住宅着工戸数の推移をみると、平成 25 年度の 24 戸をピークに減少しており、平成 29 年度以降は 10 戸以下となっています。

利用関係別新設住宅着工戸数の推移（与論町）

（資料：建築統計年報）

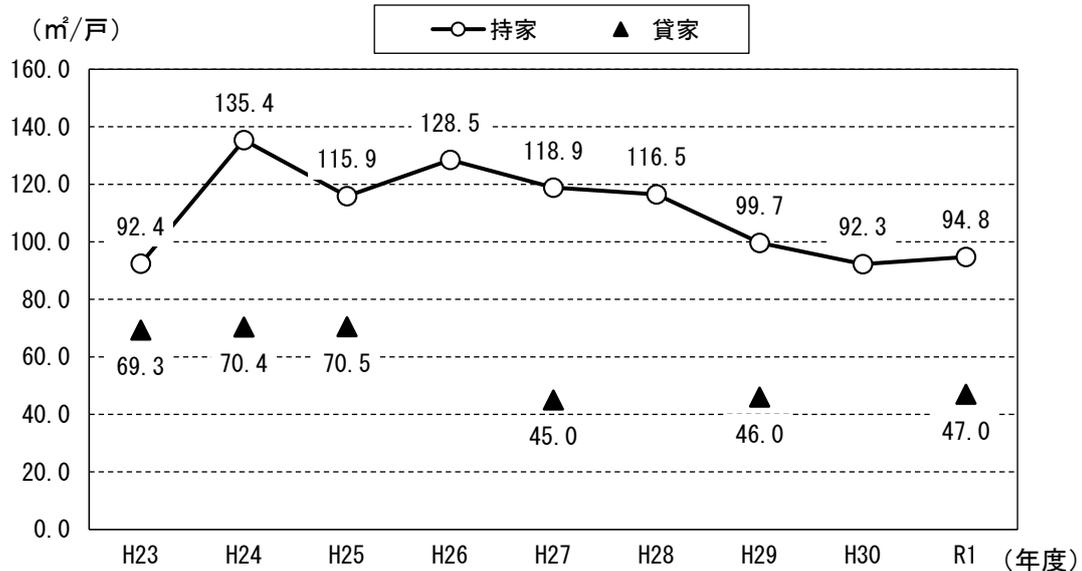


②戸当たり面積

利用関係別の戸当たり面積の推移をみると、持家の面積は減少傾向で、近年は 100 m²弱で推移しています。また、賃貸は近年 50 m²弱で推移しています。

利用関係別戸当たり面積の推移（与論町）

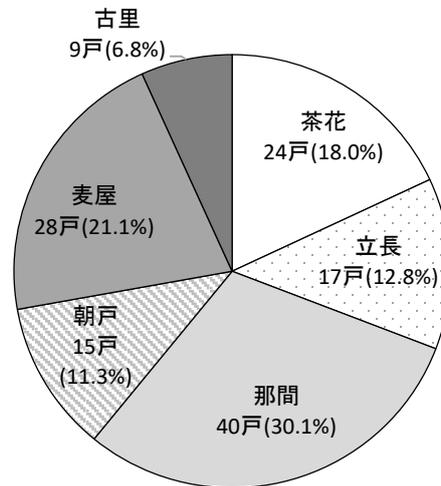
（資料：建築統計年報）



(3) 空き家の状況

平成 27 年度に行われた空き家実態調査結果によると、町内の空き家は 133 戸が確認されています。大字別では那間地区が最も多く 40 戸で全体の 30.1%を占め、次いで麦屋地区の 28 戸(21.1%)が多くなっています。

空き家の状態別にみると、即入居可と判定された空き家が 51 戸で全体の 38.3%を占めていますが、大規模な修繕が必要、あるいは建直しが必要な空き家も 45 戸(33.8%)存在しています。



		即入居可	要修繕(軽)	要修繕(重)	要建直し	不明	総計
茶花	戸数	10	5	5	3	1	24
	構成比	41.7%	20.8%	20.8%	12.5%	4.2%	100.0%
立長	戸数	5	3	6	1	2	17
	構成比	29.4%	17.6%	35.3%	5.9%	11.8%	100.0%
那間	戸数	15	14	6	4	1	40
	構成比	37.5%	35.0%	15.0%	10.0%	2.5%	100.0%
朝戸	戸数	7	3	3	1	1	15
	構成比	46.7%	20.0%	20.0%	6.7%	6.7%	100.0%
麦屋	戸数	10	4	10	4		28
	構成比	35.7%	14.3%	35.7%	14.3%	0.0%	100.0%
古里	戸数	4	3	1	1		9
	構成比	44.4%	33.3%	11.1%	11.1%	0.0%	100.0%
総計	戸数	51	32	31	14	5	133
	構成比	38.3%	24.1%	23.3%	10.5%	3.8%	100.0%

※データは平成 27 年度時点

資料:町提供資料

第2章 町営住宅等の状況

(1) 町営住宅等の種類

本町には、町営住宅として公営住宅と単独住宅が整備されています。また、県営住宅（公営住宅）も整備されています。

■公営住宅(計:127戸)・単独住宅(計:5戸)

令和5年3月末見込み

団地 番号	種類	地域	団地名	棟数	戸数	階数	構造	建設年度	
								和暦	西暦
1	単独	茶花	金久住宅	1	1	1	簡平	S41	1966
1	単独	茶花	金久住宅	1	2	1	簡平	S38	1963
2	公営	茶花	辻宮住宅	1	5	2	低耐	S48	1973
2	公営	茶花	辻宮住宅	1	8	2	低耐	S50	1975
2	公営	茶花	辻宮住宅	1	2	2	低耐	S50	1975
2	公営	茶花	辻宮住宅	1	5	2	低耐	S51	1976
3	公営	茶花	与舎住宅	1	4	2	低耐	S58	1983
4	公営	茶花	宇和寺団地	1	4	2	低耐	H17	2005
4	公営	茶花	宇和寺団地		4	2	低耐	H17	2005
4	公営	茶花	宇和寺団地	1	4	2	低耐	H18	2006
4	公営	茶花	宇和寺団地		4	2	低耐	H18	2006
4	公営	茶花	宇和寺団地	1	4	2	低耐	H20	2008
4	公営	茶花	宇和寺団地		4	2	低耐	H20	2008
4	公営	茶花	宇和寺団地	1	4	2	低耐	H22	2010
4	公営	茶花	宇和寺団地		4	2	低耐	H22	2010
4	公営	茶花	宇和寺団地	1	4	2	低耐	H23	2011
4	公営	茶花	宇和寺団地		4	2	低耐	H23	2011
5	公営	茶花	叶住宅	1	2	1	木造	R4	2022
5	公営	茶花	叶住宅	1	2	1	木造	R4	2022
5	公営	茶花	叶住宅	1	2	1	木造	R4	2022
5	公営	茶花	叶住宅	1	2	1	木造	R4	2022
6	公営	那間	瀬良座住宅	1	5	2	低耐	S48	1973
6	公営	那間	瀬良座住宅	1	5	2	低耐	S51	1976
6	公営	那間	瀬良座住宅	1	5	2	低耐	S52	1977
7	公営	那間	増木名住宅	2	4	2	木造	H13	2001
7	公営	那間	増木名住宅	2	4	1	木造	H13	2001
7	公営	那間	増木名住宅	1	2	1	木造	H14	2002
7	公営	那間	増木名住宅	2	4	1	木造	H14	2002
7	公営	那間	増木名住宅	1	2	1	木造	H15	2003
8	単独	与論	城揚納住宅	1	1	1	簡平	S45	1970
8	単独	与論	城揚納住宅	1	1	1	簡平	S46	1971
9	公営	与論	城団地	1	4	2	低耐	H25	2013
9	公営	与論	城団地		2	2	低耐	H25	2013
10	公営	与論	矢口団地	1	4	1	木造	H27	2015
10	公営	与論	矢口団地	1	4	1	木造	H27	2015
10	公営	与論	矢口団地	1	2	1	木造	H27	2015
11	公営	与論	西区住宅	1	4	1	木造	R3	2021
11	公営	与論	西区住宅	1	4	1	木造	R3	2021

■県営住宅(計:24戸)

地域	名称	戸数	階数	構造	建設年度	
					和暦	西暦
茶花	県営宇和寺団地	24	2	低耐	H23	2011

■公営住宅

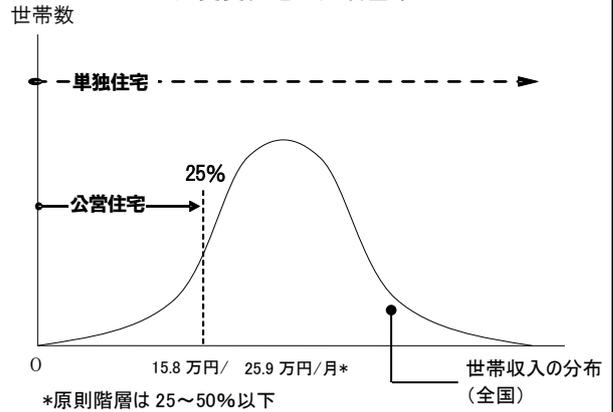
公営住宅法に基づき整備し管理運営する低所得者向けの賃貸住宅で、原則として政令月収15.8万円以下の借家に居住する、住宅に困窮している世帯を対象に供給するもの。

4人標準世帯年収 25% : 約450万円

■単独住宅

地域に定住し就労する者等の生活安定及び地域の活性化を図るための住宅で、町が建設または他の事業主体より移管を受けたもの。

公共賃貸住宅の入居基準

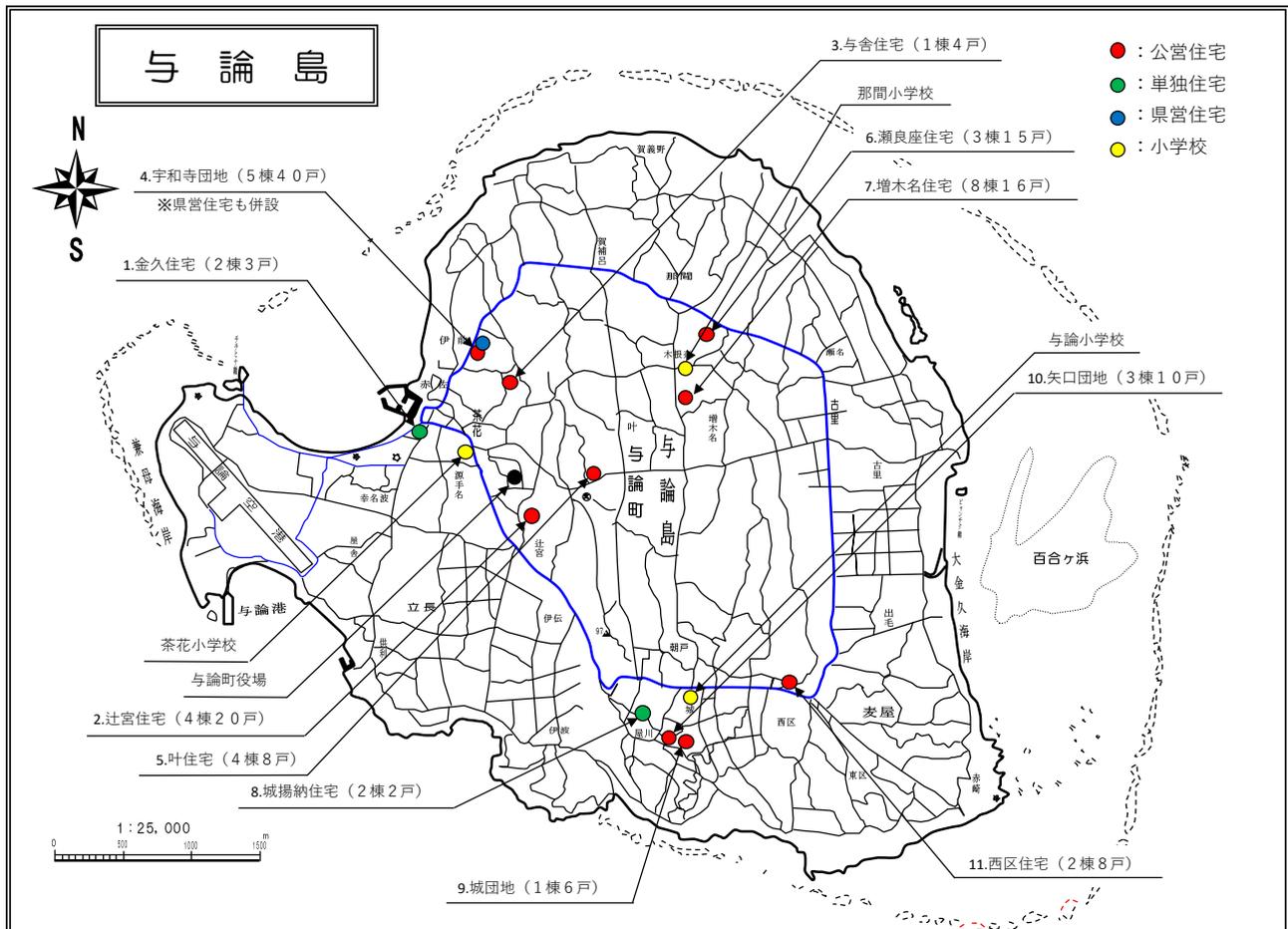


構造については下記のとおり、略した表記としています。

簡平:簡易耐火構造平屋建

低耐:低層(1~2階建)耐火構造

■住宅位置図



(2) 町営住宅の管理状況

①種類別・地域別

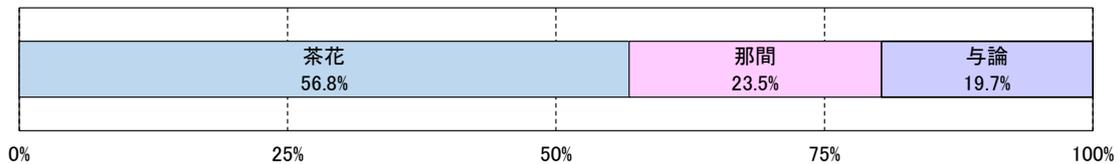
町営住宅（132戸）のうちほとんどは公営住宅（127戸）で、単独住宅は茶花地域に3戸、与論地域に2戸整備されています。

地域別にみると、茶花地域に約半数の75戸が整備されており、残り半分は那間地域（31戸）と与論地域（26戸）に整備されています。

種類	茶花	那間	与論	総計	
公営住宅	72	31	24	127	96.2%
	56.7%	24.4%	18.9%	100.0%	
単独住宅	3	0	2	5	3.8%
	60.0%	0.0%	40.0%	100.0%	
総計	75	31	26	132	100.0%
	56.8%	23.5%	19.7%	100.0%	

※令和5年3月見込み

地域別管理戸数(令和5年3月見込み)

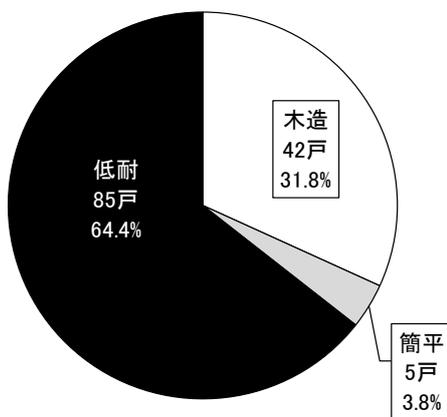


②構造別

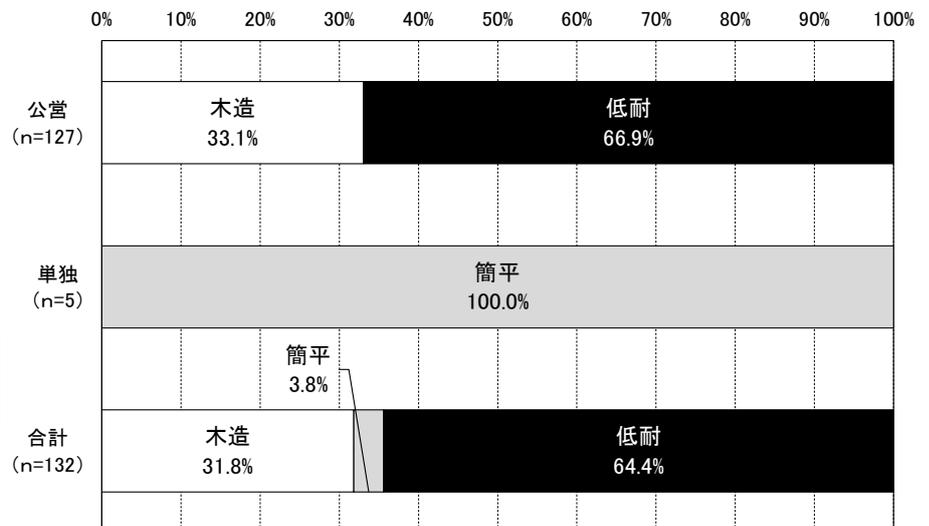
構造別にみると、低耐が85戸（64.4%）と最も多く、次いで木造が42戸（31.8%）となっています。

住宅種類別にみると、単独住宅は簡平のみとなっています。

構造別管理戸数(N=132)
(資料:与論町)



構造別戸数割合(住宅種類別)(N=132)
(資料:与論町)



③住戸専用面積別

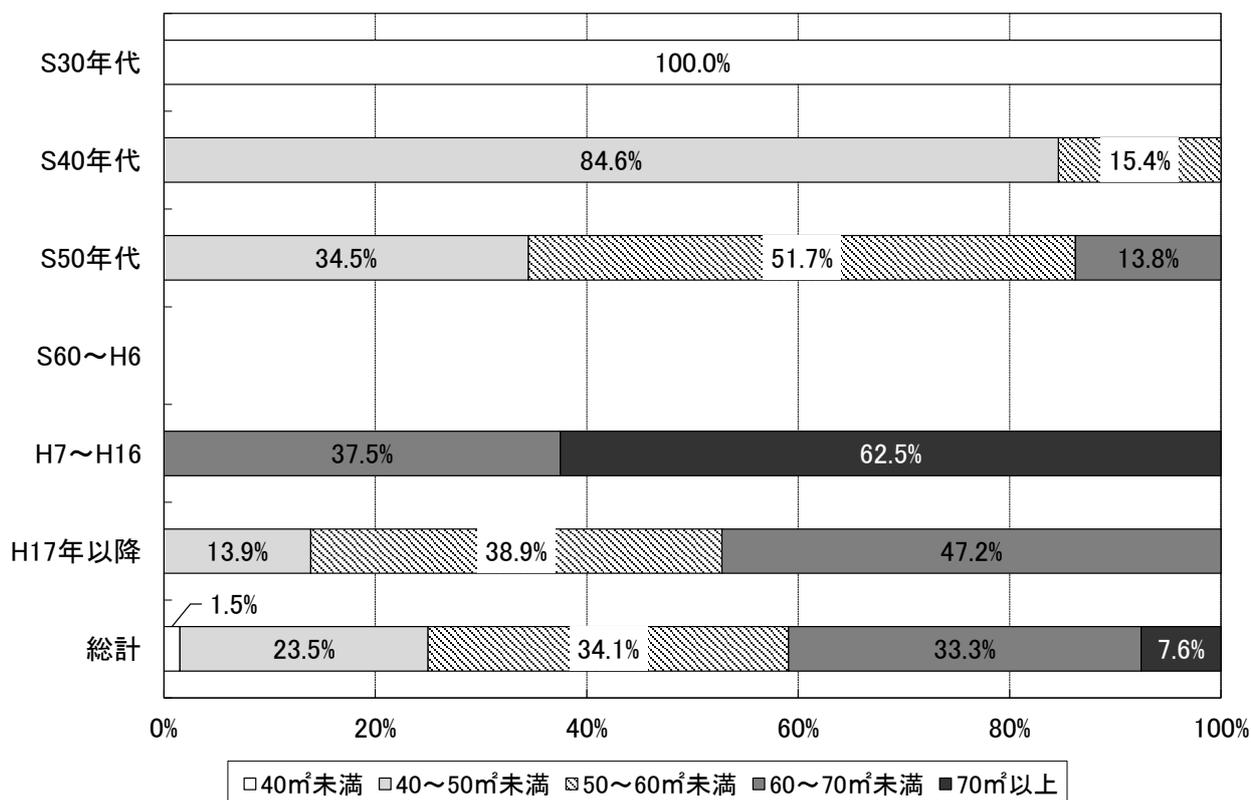
住戸専用面積別で見ると、50～60㎡が最も多く45戸（34.1%）、次いで60～70㎡が44戸（33.3%）、40～50㎡が31戸（23.5%）となっています。

昭和59年から平成12年までは町営住宅の建設はされていません。平成13年から平成15年には60㎡以上の住戸を、平成17年以降はすこし規模を縮小した50～70㎡の住戸が多く整備されています。（21頁図参照）

建設年度別、床面積別の町営住宅管理戸数 令和5年3月見込み

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	総計
昭和30年代 (1955～1964年)	2戸 100.0%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	2戸 100.0%
昭和40年代 (1965～1974年)	0戸 0.0%	11戸 84.6%	2戸 15.4%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	13戸 100.0%
昭和50年代 (1975～1984年)	0戸 0.0%	10戸 34.5%	15戸 51.7%	4戸 13.8%	0戸 0.0%	29戸 100.0%
昭和60年～平成6年 (1985～1994年)	0戸 0.0%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	0戸 0.0%
平成7年～平成16年 (1995～2004年)	0戸 0.0%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	6戸 37.5%	10戸 62.5%	16戸 100.0%
平成17年～ (2005年～)	0戸 0.0%	10戸 13.9%	28戸 38.9%	34戸 47.2%	0戸 0.0%	72戸 100.0%
総計	2戸 1.5%	31戸 23.5%	45戸 34.1%	44戸 33.3%	10戸 7.6%	132戸 100.0%

建設年度別、床面積別の町営住宅管理戸数
(令和5年3月見込み)



④建設年度別

構造別建設年度別の町営住宅戸数（次頁図参照）をみると、1973年（昭和48年）から1977年（昭和52年）までの5年間で低耐が35戸建設されています。また、2001年（平成13年）から2003年（平成15年）の3年間で木造が16戸、2005年（平成17年）から2013年（平成25年）の9年間で低耐が46戸建設されています。2015年（平成27年）以降は、木造が26戸建設されています。（次頁図参照）

⑤耐用年数経過状況

公営住宅法で定める耐用年数の経過状況をみると、町営住宅全体では、令和5年3月見込みで、管理戸数の45.5%が同制度上、建替可能な耐用年数の1/2を経過し、そのうち耐用年数を経過しているものが全管理戸数の3.8%となっています。

構造別でみると、簡平の5戸は既に耐用年数を経過し、老朽住宅の解消が課題となっています。木造16戸、簡平5戸、低耐39戸が耐用年数の1/2を経過しており、計画期間内には、さらに、木造10戸が耐用年数の1/2を経過します。（次頁図参照）

町営住宅の耐用年数経過状況（令和5年3月見込み）

（）内の数字は構造別の耐用年数

		木造 (30年)		簡平 (30年)		低耐 (70年)		計	
		戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比
		公営住宅	耐用年数の1/2を経過	16	38.1%			39	45.9%
	うち耐用年数を経過	0	0.0%			0	0.0%	0	0.0%
	耐用年数の1/2を未経過	26	61.9%			46	54.1%	72	56.7%
	計	42	100.0%			85	100.0%	127	100.0%
単独住宅	耐用年数の1/2を経過			5	100.0%			5	100.0%
	うち耐用年数を経過			5	100.0%			5	100.0%
	耐用年数の1/2を未経過			0	0.0%			0	0.0%
	計			5	100.0%			5	100.0%
合計	耐用年数の1/2を経過	16	38.1%	5	100.0%	39	45.9%	60	45.5%
	うち耐用年数を経過	0	0.0%	5	100.0%	0	0.0%	5	3.8%
	耐用年数の1/2を未経過	26	61.9%	0	0.0%	46	54.1%	72	54.5%
	計	42	100.0%	5	100.0%	85	100.0%	132	100.0%

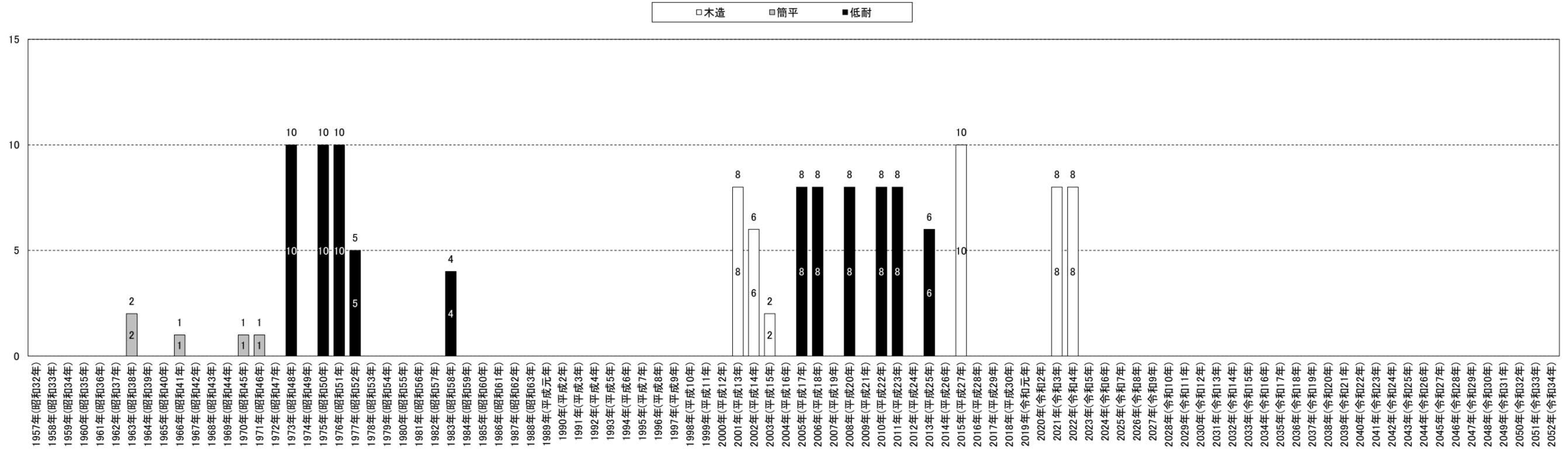
公営住宅法に基づいて公営住宅の建替等を行う場合、構造別に定められた耐用年数の1/2を経過していることが要件の一つとなっています。

なお、構造別の耐用年数は、下表のとおりです。

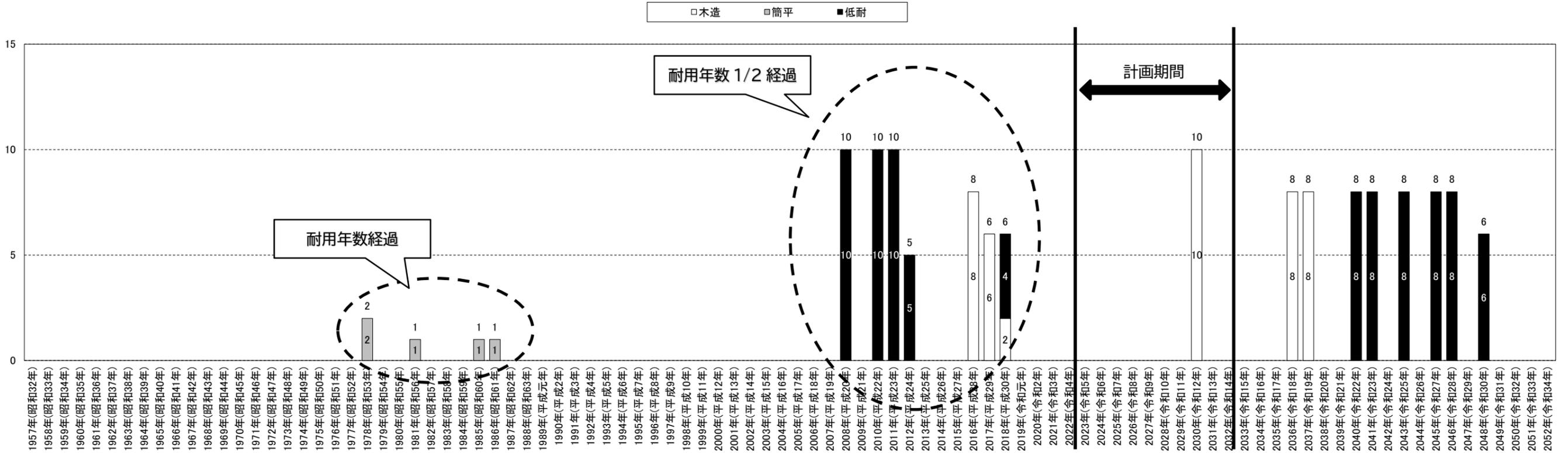
●耐用年数(耐用年数の1/2)

耐火構造	70年(35年)
木造・簡易耐火構造平屋建	30年(15年)

構造別建設年度別の町営住宅戸数(与論町)



耐用年数1/2経過戸数(与論町)



(3) 現行計画の実施状況

平成30年2月に策定した計画の実施状況は以下のとおりです。

①改善事業

辻宮住宅については、平成29年度に長寿命型改善を行った、1号棟及び4号棟に続き、平成30年度に2号棟及び3号棟についても、長寿命型改善が行われています。

また、瀬良座住宅についても、耐久性の向上や躯体の劣化の軽減等の観点から、長寿命型改善を平成31年度から令和4年度にかけて行われています。

長寿命化型改善の整備項目としては、屋上防水、外壁塗装等、給排水・ガス設備、電気設備などの改善が優先的に実施されています。

団地名	戸数	実施年度	実施内容
辻宮住宅（2・3号棟）	10	H30	長寿命化型改善
瀬良座住宅（1号棟）	5	H31	長寿命化型改善
瀬良座住宅（2号棟）	5	R2	長寿命化型改善
瀬良座住宅（3号棟）	5	R4	長寿命化型改善

②新規整備事業

令和3年度に西区住宅が、令和4年度に叶住宅が、それぞれ8戸ずつ新規整備されています。

団地名	戸数	構造	実施年度
西区住宅	8	木造	R3
叶住宅	8	木造	R4

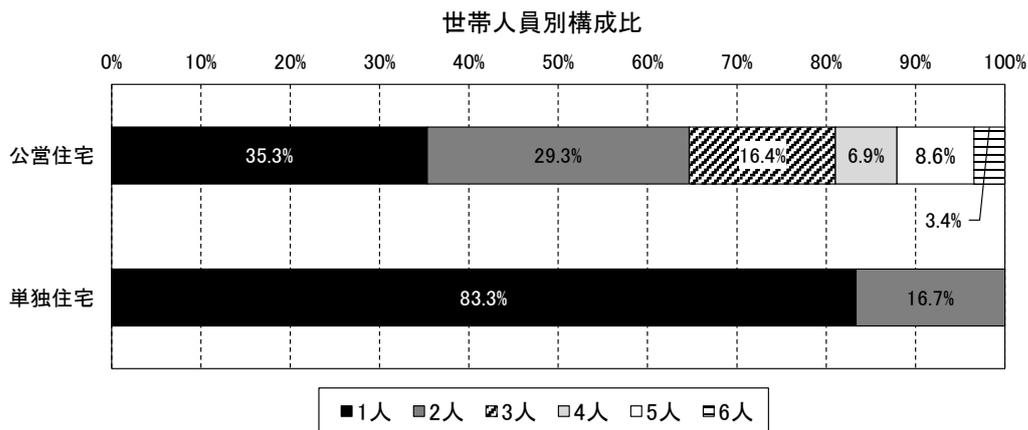
(4) 町営住宅入居者の状況

町営住宅入居者の状況は、令和4年4月時点の入居者管理台帳のデータをもとに整理したもので、公営住宅119戸のうち116世帯（97.5%）、単独住宅6戸のうち6戸（100%）の結果を示しています。

①世帯人数

世帯人数を町営住宅全体で見ると、「1人」が37.7%、「2人」が28.7%となっており、2人以下の世帯の割合が6割以上を占めています。

種類別にみると、公営住宅では6割以上、単独住宅ではすべてが2人以下の世帯となっています。



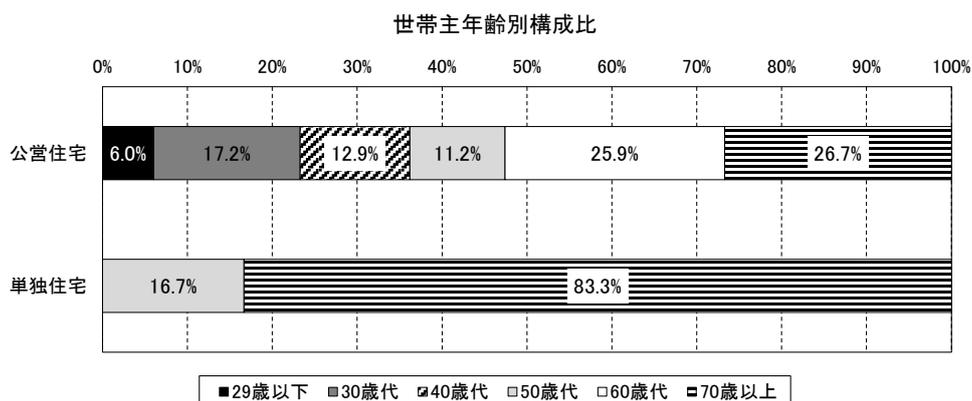
世帯人員別世帯数

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	計
公営住宅	41 35.3%	34 29.3%	19 16.4%	8 6.9%	10 8.6%	4 3.4%	116 100.0%
単独住宅	5 83.3%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%
計	46 37.7%	35 28.7%	19 15.6%	8 6.6%	10 8.2%	4 3.3%	122 100.0%

②世帯主年齢

世帯主年齢を町営住宅全体で見ると、「70歳以上」が36戸（29.5%）と最も多く、次いで「60歳代」が30戸（24.6%）と60歳以上が全体の5割強を占めています。

種類別にみると、単独住宅では「70歳以上」が8割を占めています。



世帯主年齢別世帯数

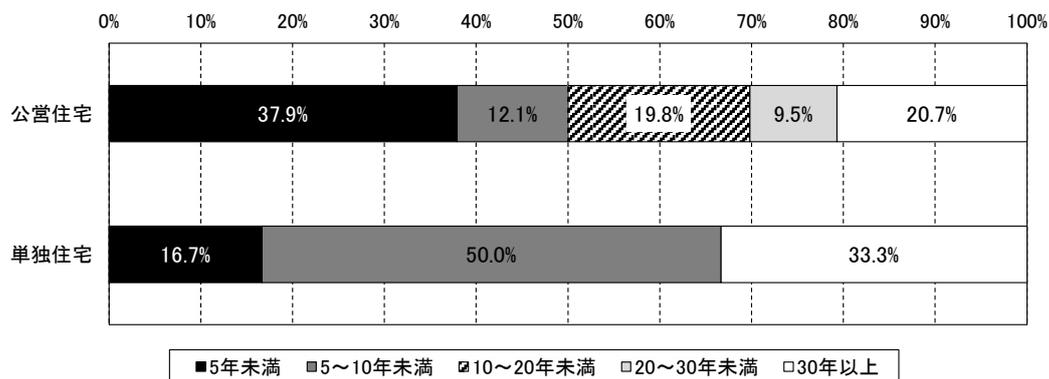
	29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	計
公営住宅	7 6.0%	20 17.2%	15 12.9%	13 11.2%	30 25.9%	31 26.7%	116 100.0%
単独住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	0 0.0%	5 83.3%	6 100.0%
計	7 5.7%	20 16.4%	15 12.3%	14 11.5%	30 24.6%	36 29.5%	122 100.0%

③居住年数

居住年数を町営住宅全体で見ると、「5年未満」が45戸（36.9%）と最も多く、次いで「30年以上」が26戸（21.3%）となっています。また、10年未満の世帯が約半数を占めており、町営住宅の回転が見られる一方、30年以上の世帯が約2割いることから町営住宅への固定化も見られます。

種類別にも、公営住宅では「5年未満」が44戸（37.9%）と多くなっており、単独住宅においても10年未満の世帯が2/3を占めています。

居住年数別構成比



居住年数別世帯数

	5年未満	5~10年未満	10~20年未満	20~30年未満	30年以上	総計
公営住宅	44 37.9%	14 12.1%	23 19.8%	11 9.5%	24 20.7%	116 100.0%
単独住宅	1 16.7%	3 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 33.3%	6 100.0%
計	45 36.9%	17 13.9%	23 18.9%	11 9.0%	26 21.3%	122 100.0%

④収入基準(公営住宅のみ)

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。このようなことから、公営住宅の入居資格のひとつに「収入基準」があり、入居対象となる階層を定めています。

入居対象となる階層は、以下のとおりです。

- ・原則階層：収入分位が25%まで（政令月収が15万8千円以下）
- ・裁量階層：収入分位が25%～40%（政令月収が15万8千円超～21万4千円）

なお、裁量階層は、一定の高齢者（60歳以上）、小さな子どもがいる子育て世帯などを対象とし、地方公共団体の裁量により収入基準を引き上げることができるとされています。また、収入超過世帯は明け渡し努力義務が発生します。

各階層の内訳は、家賃算定との関連から下表のとおり1～8分位に細分化されていますが、現在入居している世帯の所得分布をみると、公営住宅の原則階層（1分位～4分位の合計）が87.9%、裁量世帯が5.2%、収入超過世帯が6.9%となっています。

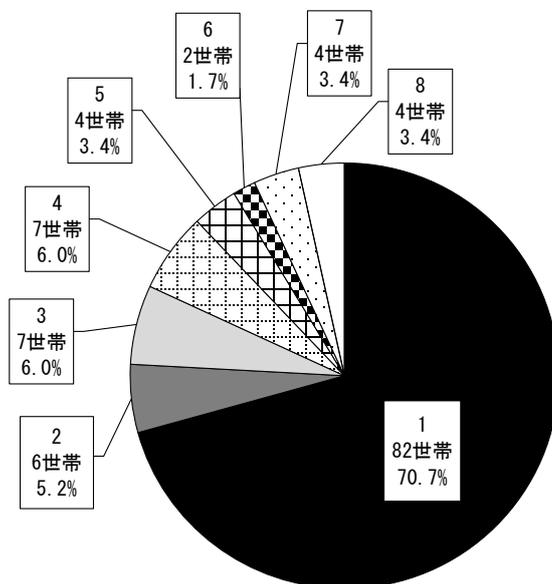
さらに、1～8までの各分位別でみると、1分位が70.7%と全体の2/3を占めており、町営（公営）住宅が住宅セーフティネットとして機能していることがうかがえます。

収入階層別世帯数

	収入部位		政令月収		世帯数	構成比
			下限値	上限値		
原則	1	0～10.0%	0円	104,000円	102世帯	87.9%
	2	10.0～15.0%	104,001円	123,000円		
	3	15.0～20.0%	123,001円	139,000円		
	4	20.0～25.0%	139,001円	158,000円		
裁量	5	25.0～32.5%	158,001円	186,000円	6世帯	5.2%
	6	32.5～40.0%	186,001円	214,000円		
超過	7	40.0%～50.0%	214,001円	259,000円	8世帯	6.9%
	8	50.0%～	259,001円			
計					116世帯	100%

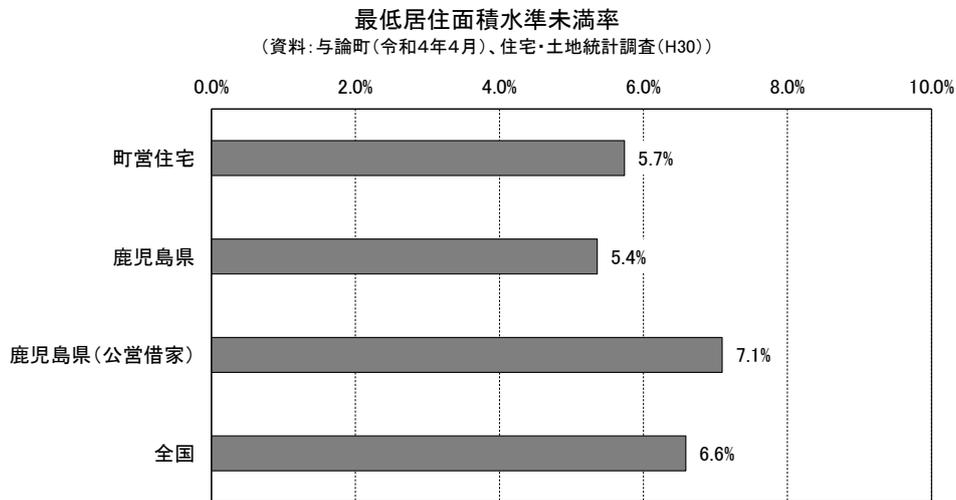
（資料：与論町 令和4年4月）

収入階層別世帯割合（公営のみ）（N=116）



⑤最低居住面積水準未済世帯

令和4年4月現在の入居者台帳より、世帯人数と居住する住宅の床面積の関係から、住生活基本計画（全国計画）において定める「最低居住面積水準」を下回る世帯を算出すると7世帯となり、これは現入居世帯数の5.7%を占めています。



住戸専用面積×世帯人数

世帯人数	住戸専用面積(m ²)										総計	%
	30未満	30以上 35未満	35以上 40未満	40以上 45未満	45以上 50未満	50以上 55未満	55以上 60未満	60以上 65未満	65以上 70未満	70以上		
1人世帯			2	8	6	9	14	7			46	37.7%
2人世帯				6	4	4	9	11	1		35	28.7%
3人世帯				3	1	4		5	2	4	19	15.6%
4人世帯						1		3	2	2	8	6.6%
5人世帯				1		1	1	2	1	4	10	8.2%
6人世帯						1	1	2			4	3.3%
7人世帯											0	0.0%
総計	0	0	2	18	11	20	25	30	6	10	122	100.0%
%	0.0%	0.0%	1.6%	14.8%	9.0%	16.4%	20.5%	24.6%	4.9%	8.2%	100.0%	
	おおむね＊一般型誘導居住面積水準以上										21	17.2%
	おおむね＊都市居住型誘導居住面積水準以上、一般型誘導居住面積水準未満										44	36.1%
	おおむね＊最低居住面積水準以上、都市居住型誘導居住面積水準以上										50	41.0%
	おおむね＊最低居住面積水準未満										7	5.7%
合計											122	100.0%

参考:住生活基本計画(全国計画)に定める居住面積水準

■最低居住面積水準

- ① 単身者 25 m² ② 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

■誘導居住面積水準

(1) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m² ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

(2) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m² ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

【共通】

1. 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
2. 世帯人数(上記1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
3. 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
 - ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 - ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

(5) 町営住宅の空き家率

令和4年4月現在、団地別空き家は下表のとおりです。町営住宅全体で見ると、124戸中121戸の入居があり、空き家率は2.4%となっています。空き家があるのは矢口住宅の3戸のみとなっています。

■空き家率

団地番号	団地名	管理戸数 (A)	入居世帯数 (B)	空き家数 (C : A-B)	空き家率 (C/A)
1	金久住宅	3	3	0	0.0%
2	辻宮住宅	20	20	0	0.0%
3	与舎住宅	4	4	0	0.0%
4	宇和寺団地	40	40	0	0.0%
6	瀬良座住宅	15	15	0	0.0%
7	増木名住宅	16	16	0	0.0%
8	城揚納住宅	2	2	0	0.0%
9	城団地	6	6	0	0.0%
10	矢口団地	10	7	3	30.0%
11	西区住宅	8	8	0	0.0%
計		124	121	3	2.4%

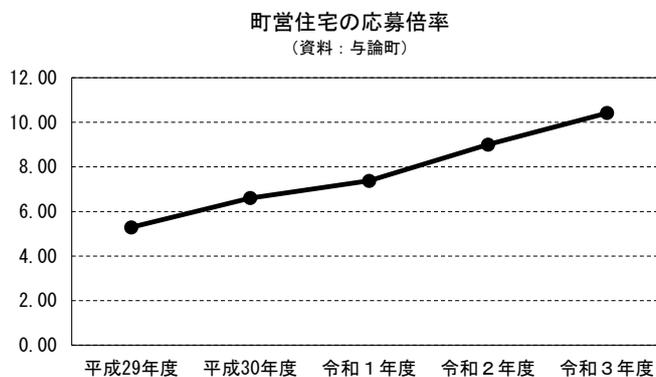
※叶住宅（8戸）はR4年度新規住宅

(6) 町営住宅の応募状況

町営住宅の過去5年度分の応募倍率は下表のとおりです。平成29年度から令和3年度にかけて応募倍率は増加傾向で、令和3年度は10倍を超えています。

■応募倍率

	募集戸数	応募者数	応募倍率
平成29年度	7	37	5.29
平成30年度	5	33	6.60
令和1年度	8	59	7.38
令和2年度	3	27	9.00
令和3年度	12	125	10.42



第3章 町営住宅長寿命化の取り組みに向けた課題と方針

1. 上位計画・関連計画の整理

上位計画や関連計画の中で、町営住宅の整備について関連する部分を抜粋します。

(1) 第6次与論町総合振興計画（上位計画）

計画期間：令和4年度～令和13年度

第4章 生活基盤

第4節 住宅

第1項 住宅行政の推進

(1) 町営住宅の整備の最適化

与論町住生活基本計画及び公共施設等総合管理計画の方針に即して、町営住宅の整備の最適化を進めます。

ア 町営住宅の新規整備

住生活基本計画の方針に即し、集落ごとに住宅を整備できるよう計画実施する。

イ 公営住宅改善整備

老朽化した町営住宅の改修を行い、長寿命化とバリアフリー化による住環境の改善を図る。

(2) 与論町住生活基本計画（上位計画）

計画期間：令和4年度～令和13年度

第6章 基本目標と施策

1. 基本目標と基本的施策

目標2 多様な住宅ニーズに対応した安心して居住できる住宅・住環境の形成

(1) 住宅確保要配慮者への対応

①町営住宅ストックの有効活用

既存の町営住宅ストックを有効活用するとともに、県営住宅とも連携して住宅確保要配慮者の居住安定確保に努めます。

②空き家活用による町営住宅整備

増加する民間空き家を有効に活用し、住宅確保要配慮者へ賃貸住宅として供給するため、町が期間を設けて所有者から借り上げ、改修して貸し出す、いわゆる空き家の定期借家によるサブリースでの町営住宅整備を進めます。

(2) 町営住宅の適切な維持管理

①町営住宅の適正管理

収入超過者や高額所得者、滞納者等適切に対応し、高い賃貸住宅需要の中、真に住宅に困窮する世帯への町営住宅供給に努めます。

②与論町公営住宅等長寿命化計画に基づく維持管理の促進

将来的な公営住宅の需要見通しを踏まえ、与論町公営住宅等長寿命化計画に基づく町営住宅の新規・建替等整備、改善、計画修繕などを行い、中長期的な視点に立った町営住宅ストックの維持管理に努めます。

(3) 既存住宅のバリアフリー化の推進

②町営住宅のバリアフリー化

既存町営住宅ストックの改善にあたっては、手すり設置等の福祉対応型改善を実施し、町営住宅のバリアフリー化を図ります。

目標3 持続可能な島づくりのための住宅・住環境の形成

(3) 与論島の美しい自然景観の維持に貢献する環境にやさしい住宅・住環境の推進

④町営住宅の省エネルギー化

町営住宅の新規整備にあたっては、省エネルギー住宅とすることを原則とし、太陽光発電設備の設置についても検討します。

3. 重点施策

(重点施策2) 重層的なセーフティネットの構築

高い賃貸住宅需要と住宅確保要配慮者の多様化に対応するため、核となる町営住宅整備に加え、セーフティネット登録住宅などの民間賃貸住宅や空き家の有効活用も含めた重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。

(3) 与論町公共施設等総合管理計画（関連計画）

計画期間：平成27年度～令和6年度

第3章 公共施設等の総合的な管理に関する基本方針

5 基本方針

(1) 基本方針・(2) 基本的な考え方

①保有総量の縮小による将来更新負担額の軽減

新規施設の建設や施設の更新等が必要となった場合、まず既存施設の有効利用（機能移転、複合化、用途変更等）について検討します。将来的な維持管理コストの試算を必ず実施したうえで判断をします。

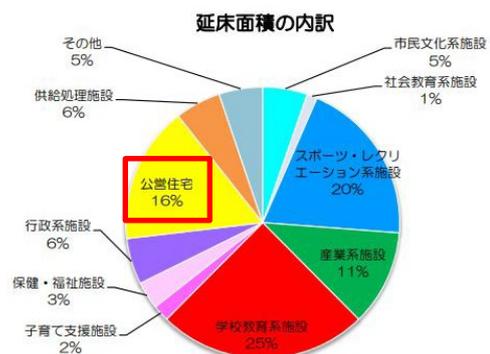
②長寿命化の推進によるライフサイクルコスト軽減

今後維持していく施設については、計画的な点検や修繕等により、予防保全型の維持管理を実施し、施設の長寿命化を図ります。

③施設管理の効率化によるコスト削減

今後維持していく施設の管理に当たっては、民間委託の推進や指定管理者制度の導入などの民間ノウハウを活用する取組を推進しつつ、PFI/PPPなど、民間の資本、経営能力及び技術力を活用した施設管理の効率化やサービスの向上等について検討を行います。

大分類	施設数	延床面積 (㎡)
市民文化系施設	10	2,947
社会教育系施設	2	689
スポーツ・レクリエーション系施設	10	11,026
産業系施設	6	6,393
学校教育系施設	5	13,850
子育て支援施設	3	1,095
保健・福祉施設	3	1,838
行政系施設	5	3,072
公営住宅	15	9,118
供給処理施設	4	3,037
その他	25	2,886
総計	88	55,952



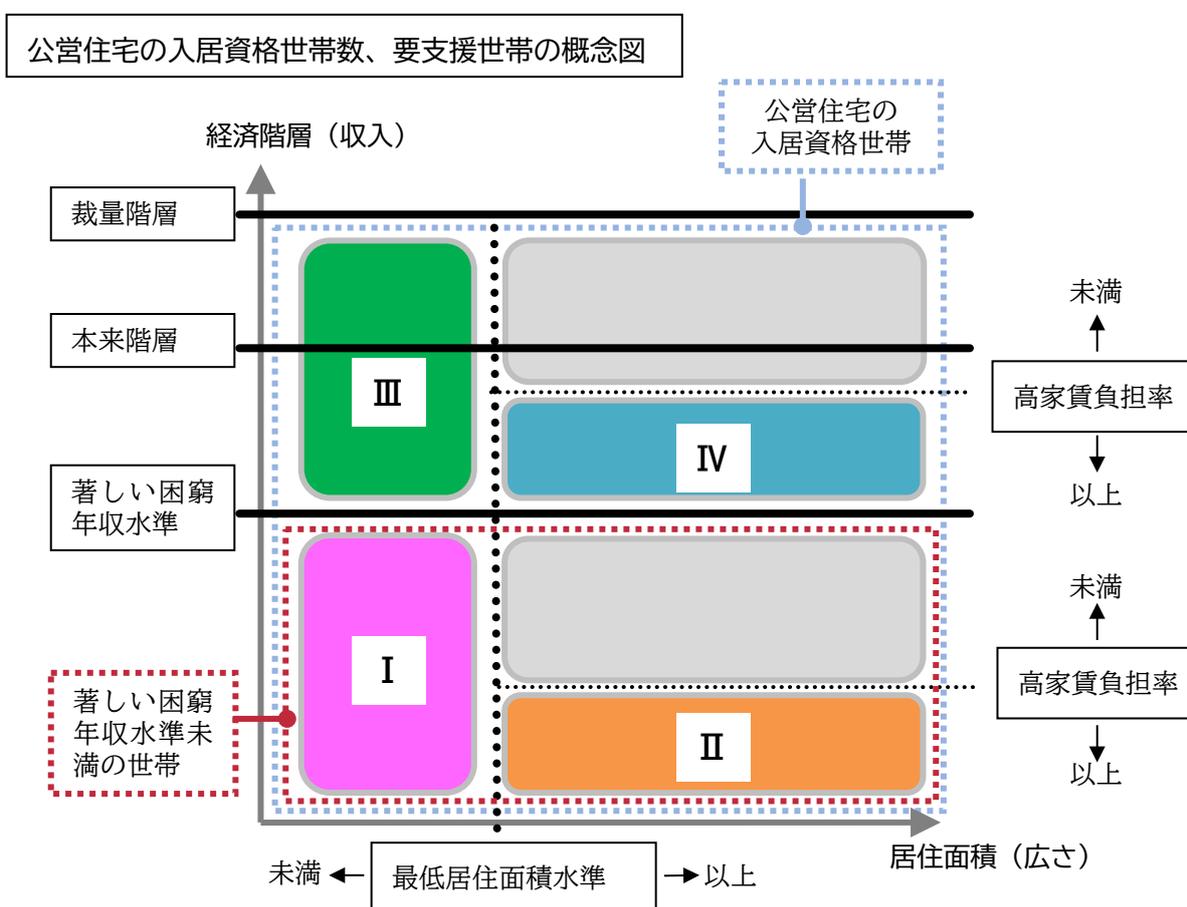
2. 町営住宅の必要戸数の推計

公営住宅の必要戸数の推計を以下に整理します。なお、公営住宅の必要戸数の算出にあたっては、国土交通省国土技術政策総合研究所が提供する住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】（2022年9月16日公開版）を利用しています。

(1) 公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の推計手順

本プログラムでは、将来人口・世帯数は国立社会保障・人口問題研究所の推計値を使用することとなっています。このため、直近の推計値『日本の地域別将来推計人口』（2018年推計）、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）を使用しています。なお、人口から世帯数への置き換えは、世帯主率と世帯属性別割合をもとに算出しています。

推計は、目標時点における①借家世帯の年間収入5分位階級別・世帯人員別の世帯数の推計、②公営住宅の入居資格世帯数の推計、③目標時点における要支援世帯数の推計という流れで行います。なお、推計する要支援世帯の定義は、下図に示すとおりです。



- I：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- II：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
- III：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- IV：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

注) 高家賃負担の世帯：民営借家に居住する年収200万円未満世帯の適正家賃負担限度率以上の家賃負担の世帯

(2) 推計結果

①公営住宅入居資格世帯数

公営住宅入居資格世帯数は、2020年時点で229世帯、2030年時点で190世帯と総世帯数の減少に伴い、公営住宅入居資格世帯数は減少し、総世帯数に占める割合は11.4～10.5%で推移すると推計されました。

②著しい困窮年収未満世帯数の推計結果

著しい困窮年収未満世帯数は、2020年時点で102世帯、2030年時点で88世帯と、10年間で12世帯減少すると推計されました。総世帯数の減少に伴い、著しい困窮年収未満の世帯数は減少し、総世帯数の占める割合は5.1～4.8%で推移すると推計されました。

③特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

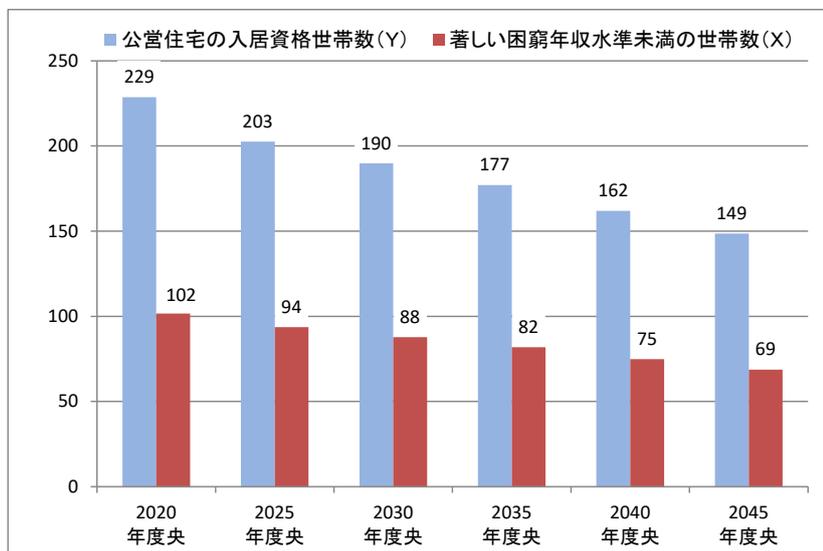
「Ⅲ：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数」は2025年（令和7年）から2030年（令和12年）は14世帯と推定されました。

次いで、「Ⅰ：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数」が2025年・2030年で13～14世帯と推計されました。なお、この世帯は、特定のニーズを有する要支援世帯の中でも最も優先して対応すべき世帯と言えます。

■公営住宅施策対象世帯数及び著しい困窮年収水準未満世帯数、特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)
人口	4,918	4,634	4,334	4,059	3,797	3,516
a. 世帯数	2,001	1,937	1,815	1,693	1,549	1,421
b. 公営住宅の入居資格世帯数 (b/a)	229	203	190	177	162	149
	11.4%	10.5%	10.5%	10.5%	10.5%	10.5%
c. 著しい困窮年収水準未満の世帯数 (c/a)	102	94	88	82	75	69
	5.1%	4.9%	4.8%	4.8%	4.8%	4.9%
d. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果	62	59	56	54	51	47
Ⅰ：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	14	14	13	13	12	11
Ⅱ：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	19	18	17	16	15	14
Ⅲ：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	15	14	14	13	13	12
Ⅳ：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	14	13	12	12	11	10

(参考)：公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満世帯数の推移



■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・25歳以上	18	0	0	0	0	0
2人	77	73	69	64	58	54
3人	51	50	47	43	40	36
4人	44	42	40	37	34	31
5人	24	24	22	21	19	17
6人以上	14	14	13	12	11	10
合計	229	203	190	177	162	149

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・25歳以上	5	0	0	0	0	0
2人	26	25	23	22	20	18
3人	32	31	29	27	25	23
4人	19	18	17	16	14	13
5人	11	11	10	10	9	8
6人以上	9	9	9	8	7	7
合計	102	94	88	82	75	69

(3) 町営住宅（公営）必要戸数の設定

推計では、令和2年の町全体の公営住宅入居資格世帯数が299世帯、著しい困窮年収未満世帯数が102世帯と算出されました。

必要戸数の設定にあたっては、令和2年時点において、著しい困窮年収未満世帯に該当しない公営住宅施策対象世帯（収入分位3・4及び裁量世帯）の15.7%が町営住宅（公営）に居住しており、計画期間末においても同様と想定します。

収入分位3・4及び裁量世帯の町営住宅（公営）入居割合

項目	令和2年	備考
A. 公営住宅入居資格世帯数	229世帯	公営住宅入居資格世帯数推計結果
B. 著しい困窮年収未満世帯数	102世帯	著しい困窮年収未満世帯数推計結果
C. 収入分位3・4及び裁量世帯（A-B）	127世帯	229世帯－102世帯
D. 現入居者（収入分位3・4及び裁量世帯）	20世帯	入居者台帳（令和4年4月現在）
E. 収入分位3・4及び裁量世帯の町営住宅（公営）入居割合（D/C）	15.7%	20世帯÷127世帯

また、県公営住宅についても同様と想定します。

令和12年における町営住宅（公営）必要戸数の推計

項目	令和12年
①公営住宅入居資格世帯数	190世帯
②著しい困窮年収未満世帯数	88世帯
③収入分位3・4及び裁量世帯（①-②）	102世帯
④町営住宅（公営）に居住する収入分位3・4及び裁量世帯 (③×15.7%)	16世帯
⑤県公営住宅に居住する収入分位3・4及び裁量世帯 (④×(24戸/127戸))	3世帯
⑥県公営住宅に居住する著しい困窮年収未満世帯数(24戸-⑤)	21世帯
町営住宅（公営）の必要戸数（(②-⑥)+④）	83戸

(4) 町営住宅の目標管理戸数

令和12年度における町営住宅（公営）の必要戸数は83戸と推計されましたが、これには緊急災害用や建替等に伴う仮移転用の確保住戸、入退去に伴う一時空き家、政策空き家は見込まれていません。また、収入経過者の存在も考慮する必要があります。

加えて、本町の町営住宅の応募倍率が直近で10倍を超えていることや民間賃貸住宅の割合が国、県と比べて小さいこと、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域等の規則により宅地取得が容易でないことを考慮し、移住・定住促進の観点から地域優良賃貸住宅など単身向け及び中堅所得者向けの公共賃貸住宅供給についても検討します。

このため、計画期間末（令和14年度）目標管理戸数を下記のとおり設定します。

なお、単独住宅については、耐用年数の経過状況等を踏まえ、計画期間末（令和14年度）目標管理戸数を下記のとおり設定します。

	現況管理戸数 (令和5年3月末見込み)	目標管理戸数 (令和14年度末)	備考
公営住宅	127戸	147戸	20戸の増
単独住宅	5戸	4戸	1戸の減

3. 町営住宅ストック活用及び長寿命化の取り組みに向けた課題

(1) 町営住宅の質や性能の改善

①耐用年数を経過した町営住宅の活用

本町には、耐用年数を経過した住宅が5戸あります。それらは昭和38年から昭和46年にかけて建設された簡平の単独住宅であり、躯体や設備そのものの老朽化が進行していることから、建替・用途廃止をできるだけ早く進める必要があります。

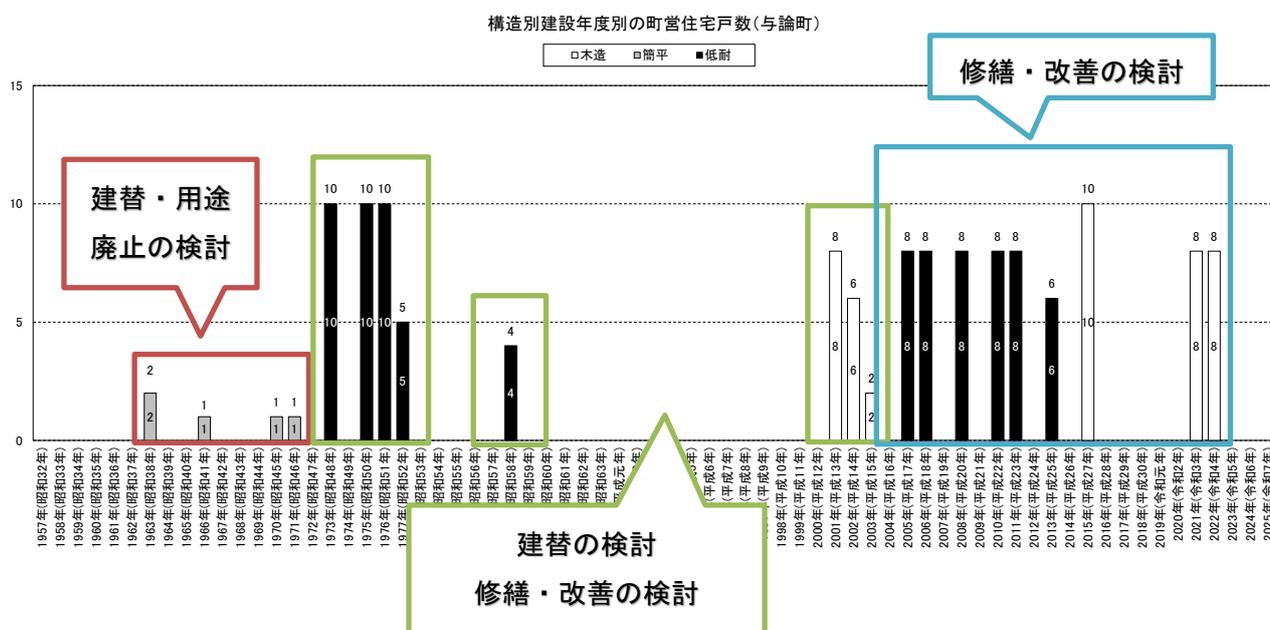
なお、公営住宅については一定の条件を満たせば建替事業に補助（交付金）がありますが、単独住宅についてはそれに該当するものが無いことから用途廃止をして他用途に使用するか、単費で建て替えるなどの検討が必要です。

②町営住宅の長寿命化

現在、耐用年数の1/2を経過した住宅（耐用年数を経過した住宅を除く）は55戸あり、木造16戸、低耐39戸となっています。

公営住宅法において、耐用年数の1/2を経過した住宅については建替をすることが可能になるため、建替の検討も行いながら住宅の安全性の確認を行う必要があります。

また、耐火構造の住宅は耐用年数が70年と長く、今後も積極的に活用を検討する必要があります。そのためには、本町の気候・風土（台風、塩害等）を考慮して、適切な維持管理を行うことで長寿命化を図ることが望まれます。特に、耐用年数の1/2（35年）の前後は様々な部位の修繕工事が重なる時期であることから、予防保全的な観点から適切な修繕・改善の計画を定め、耐久性の向上等を図る改善を実施することにより公営住宅等の長寿命化を図る必要があります。



③町営住宅のバリアフリー化

町営住宅の世帯主年齢をみると、5割強が60歳以上です。

一般的に高齢者は住み慣れた住宅に住み続ける意向が強く、今後、高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯が増加していくなか、高齢者の安心・安全を重視した住宅が求められます。そのため、町営住宅の手すり設置等の福祉対応型改善や居住性向上型改善の実施を検討する必要があります。

④町営住宅の省エネルギー化・カーボンニュートラルへの対応

国においては、「2050年カーボンニュートラル」が打ち出され、住宅・建築物においても更なる省エネルギー化や脱炭素化に向けた取組の一層の充実・強化が不可欠となっています。

令和4年度からは、地方公共団体が整備する公営住宅、改良住宅、地域優良賃貸住宅（公共供給型）等にあっては、ZEH・ZEB^{※1}水準への適合が原則となったほか、個別改善事業の新たな分類として「脱炭素社会対応型」が創設されています。

今後の町営住宅の新築、建替においては省エネ性能の向上を目指した取組が不可欠で、改善事業においても省エネ性能を向上させる内容の事業メニューの実施が求められています。

※1 ZEH・ZEBとは、それぞれ「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」、「ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング」の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物のこと。なお、ZEHの必須要件の一つに太陽光発電がありますが、屋根の面積や陽の当たる面積・時間などによって十分な発電量が期待できない場合、ZEH基準を超える断熱性・省エネ性を備えていれば太陽光発電や蓄電池が無くてもZEHとして認定されるものをZEH Orientedとしています。

(2) 住宅需要への的確な対応

①住宅困窮者への対応

本町の町営住宅の空き家率は2.5%であること、応募倍率が年々高くなっていることを踏まえると、町営住宅の供給が不足していると言えます。

公営住宅においては「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」を目的として、下記に示す考え方で供給・管理されています。

住宅困窮者として、次のような世帯が示されています。

【住宅困窮者の例】

- a. 高齢者、障害者、母子世帯
- b. 保安上危険又は衛生上有害な状態にある住宅に居住している世帯
- c. 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している世帯（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く）
- d. 住宅以外の建物又は場所に居住している世帯
- e. 他の世帯と同居し、若しくは生活上の不便を受けている世帯
- f. 住宅の規模、設備、間取りと世帯構成の関係から、不適當な居住状態にある世帯
- g. 収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている世帯

現在では、上記のような世帯に加え、保証人・身元引受人等の確保が難しい等の理由から入居敬遠を受けやすい単身の高齢者や障害者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等への対応が求められています。住宅困窮者が多様化している状況を踏まえ、これらの世帯のセーフティネット（安全網）の役割として公営住宅を活用することが期待されています。このため、住宅困窮度を客観的に判断し、困窮度に応じた入居選考方法等を検討していく必要があります。

一方、収入超過に該当する世帯が存在することから、町営住宅における収入超過者等の退去誘導、入居継承のあり方の見直し、中堅所得者向けの住宅整備の検討など、適切な入居者管理を進めていくことも必要です。

②U・J・Iターン者への対応

若年単身世帯、子育て世帯、シニア世帯などのUターン者、新規就業などのJ・Iターン者など、近年増加傾向にある移住希望者の住宅ニーズに応えることは、本町の定住促進・移住促進施策の推進に欠かせません。「第6次与論町総合振興計画」や「与論町住生活基本計画」等の上位計画を踏まえ、町営住宅においてもU・J・Iターン者の受け皿となり得る、居住ニーズに的確に対応した整備を整える必要があります。

③空き家の活用

本町の民間住宅には空き家が多く存在します。その空き家を改修し町営住宅として管理することにより、上記に示した住宅確保要配慮者やU・J・Iターン者等の受け皿にできないかを検討する必要があります。

4. 長寿命化計画に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する基本方針

修繕周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図ります。

①ストックの状況把握

本町では、建築基準法に基づく法定点検の対象となる公営住宅等はありませんが、定期的な巡回や小規模修繕対応など日常業務の中で機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認し、その結果を記録することとします。

②定期的な点検(日常的な点検)の実施

今後もこの方針で建築物・設備等の点検を定期的実施し、点検結果をもとに必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとします。

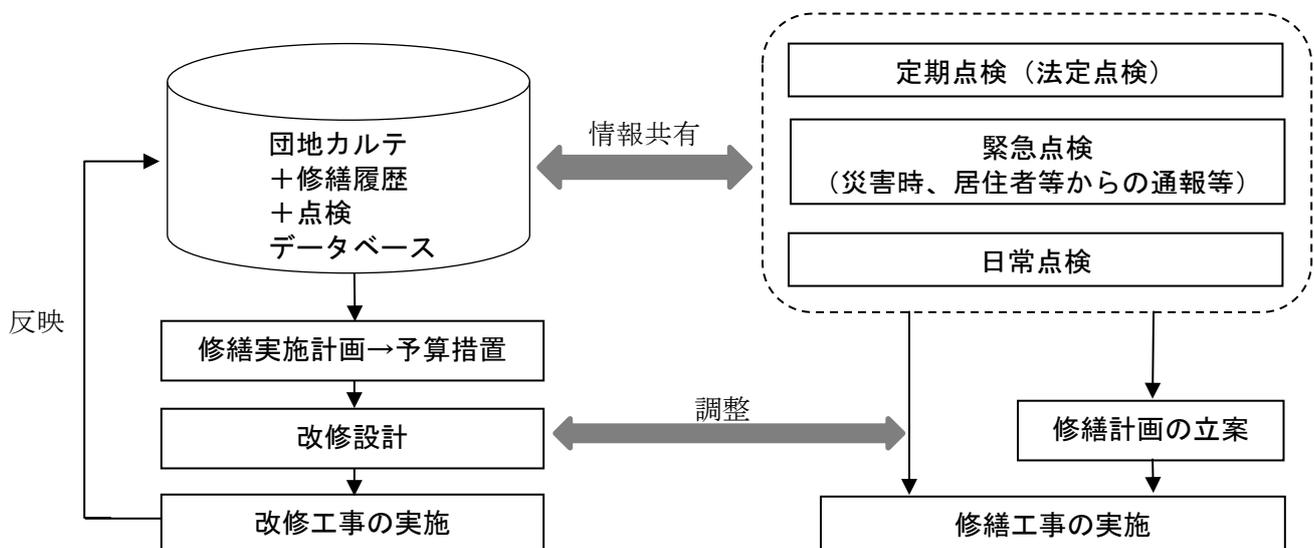
なお、建築基準法に基づく定期点検は、2階建の住棟など法定点検の対象とならない住棟もあるため、日常業務の中で機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認します。

③データベースの構築と履歴情報の蓄積

本町では、町営住宅の団地別の所在地、戸数、その他の団地情報や建設年度、構造、階数、住戸面積等の住棟・住戸の情報、修繕履歴等を有する「団地カルテ」を作成しています。

上述した日常的な点検等で得た情報等については、必要に応じこの団地カルテへ記録し、履歴情報の蓄積を行うとともに、効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てることができるような仕組みを構築することを検討します。例えば、予防保全的な観点から、これまでの修繕履歴（築何年目にどのような修繕が必要となったか）から、今後各団地・各住棟に生じることとなる劣化やそれに対応する修繕の内容や時期、費用等を予め想定しておくこと等が考えられます。

データベースの構築と履歴情報の蓄積と活用イメージ



(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

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより公営住宅等の長寿命化を図ることとします。

具体的には下表の各部位について、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによるライフサイクルコストの縮減を図ります。どのような長寿命化改善を実施するかは、自治体の判断に委ねられることから、個別の団地の事情等を勘案し、決定することとします。

長寿命化改善のメニュー（部位毎による整理の例）

部位	長寿命化の目的	備考
躯体	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体の耐久性の向上 ・躯体の中性化の防止 	
屋上及びこれに附随する部分	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性の向上 ・防水性の向上 ・耐久性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根も含む ・塗装・塗膜による工事も可
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性の向上 ・防水性の向上 ・耐久性の向上 ・安全性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・ベランダの内側も可 ・塗装・塗膜による工事も可
内壁	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性の向上 ・耐久性の向上 ・内壁コンクリートの中性化防止 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装・塗膜による工事も可
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消火管	<ul style="list-style-type: none"> ・管の耐食性の向上 ・管の耐久性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗膜による工事も可
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> ・シーリング材の耐久性の向上 	
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性の向上 	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> ・避難施設の耐久性の向上 	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> ・床下地材の耐久性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

工事毎による整理の例

工事	概要（工事例）	備考
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理・更新を容易にする 	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の配管の集約化 ・住戸内の配管を埋込型から露出型に変更
電気幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理・更新を容易にする 	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 公営住宅等長寿命化計画の対象

(1) 計画の対象

本町が管理する住宅には、下表に示す2種類の住宅、公営住宅、単独住宅があります。本計画では、公営住宅等長寿命化計画において社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となる公営住宅について計画を定めることとします。なお、単独住宅については社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象とはなりません。町が管理するものであり、公営住宅同様、今後の維持管理などが課題となってくることから、その活用方針を定めることとします。

令和5年3月見込みの本町が管理する公営住宅は、公営住宅127戸、単独住宅5戸の計132戸となっています。

町営住宅等の種類と管理戸数（令和5年3月見込み）

住宅の種類		管理戸数
公営住宅等長寿命化計画での 基幹事業の対象	公営住宅	127戸
	小計	127戸
上記以外	単独住宅	5戸
	小計	5戸
合計		132戸

2. 団地別・住棟別活用判定

(1) 判定の考え方

判定の考え方は以下のとおりです。

①公営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

先の公営住宅の入居資格世帯数の推計では、今後10年間で25世帯の減少が見込まれました。

②1次判定：団地の長期的な管理方針の仮設定（将来にわたり、管理するかどうか）

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

現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、将来にわたり「継続管理する団地」とするか仮設定します。仮設定できない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。なお、「継続管理する団地」は需要、効率性、立地の評価をすべて満たす住宅とし、その他は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

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

現在の住棟の躯体・避難の安全性、居住性を評価し、改善の必要性・可能性を判定します。なお、躯体・避難の安全性、居住性とも改善の必要性がない住宅は、「改善不要」とします。逆に、躯体・避難の安全性、居住性で改善の必要性があり、改善が可能なものは「改善必要」とします。改善が不可能なものは、優先的な対応が必要で、建替や用途廃止を想定します。

③2次判定：管理方針等の判断を留保する団地・住棟の管理方針等の仮設定

③-1 当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、躯体・避難の安全性、居住性の改善の必要性があり、改善可能なものについては、計画期間内の建替事業量を試算し、財政やマンパワーなどの面から建替が可能かどうかを判定します。困難な場合は改善を検討します。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

「継続管理について判断を留保する団地」を対象に、目標年次の管理戸数を踏まえ、「継続管理する団地」、「当面管理する団地（建替を前提としない）」に分け、候補を絞り込みます。

④3次判定：計画期間内における事業手法の決定

④-1 集約・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

効率的な事業実施のため、建替団地等の集約・再編等の可能性を踏まえた検討を行います。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

30年程度を見込んだ建替事業量を試算し、見通しを立てた上で、事業実施時期や年度別事業費を設定して、長期的な管理の見通しを把握します。

④-3 団地の建替や用途廃止等の長期的な管理の見通しの作成

住棟の供用期間や事業実施時期を示した長期的な管理の見通しを作成します。

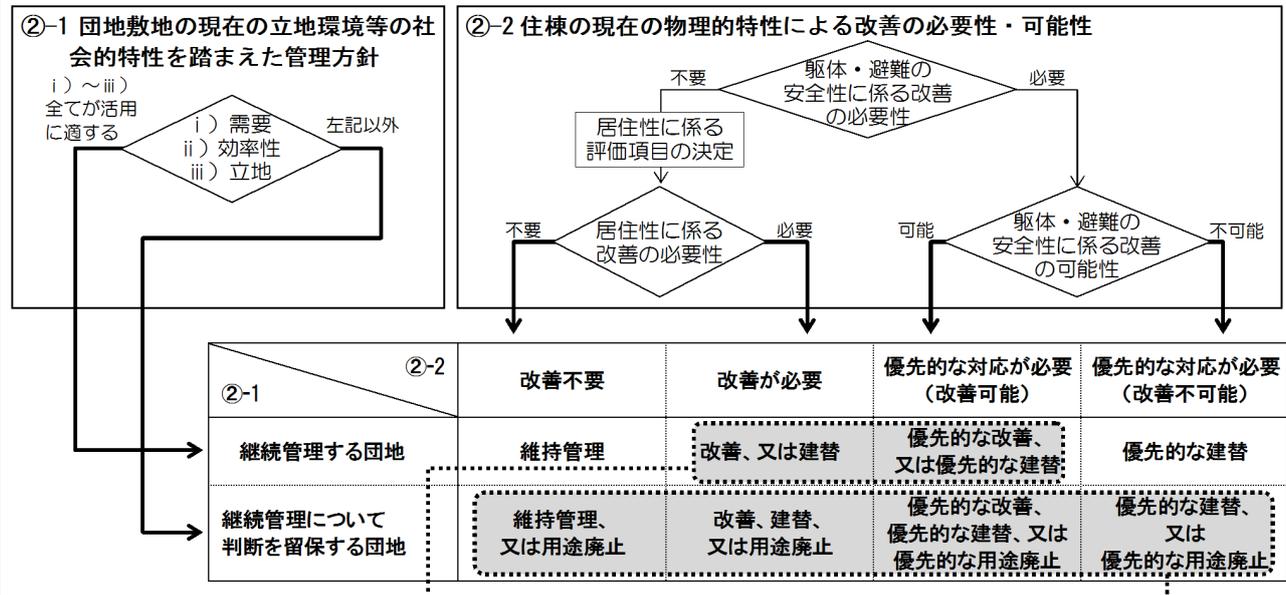
④-4 計画期間における事業手法の決定及び「公営住宅等長寿命化計画」の作成

用途廃止、建替、全面的改善、修繕対応に分けて10年間の事業手法を決定します。

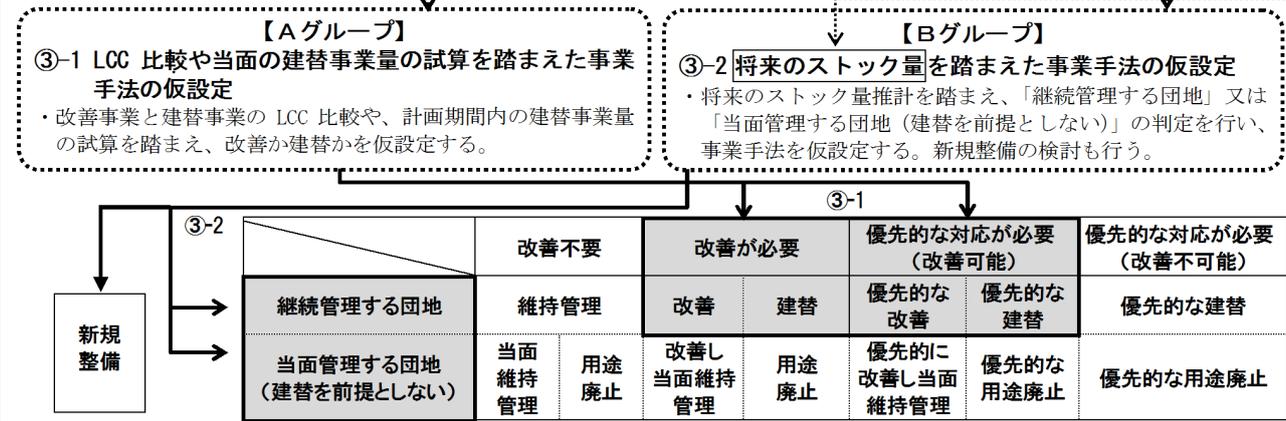
■事業手法の選定フロー

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】

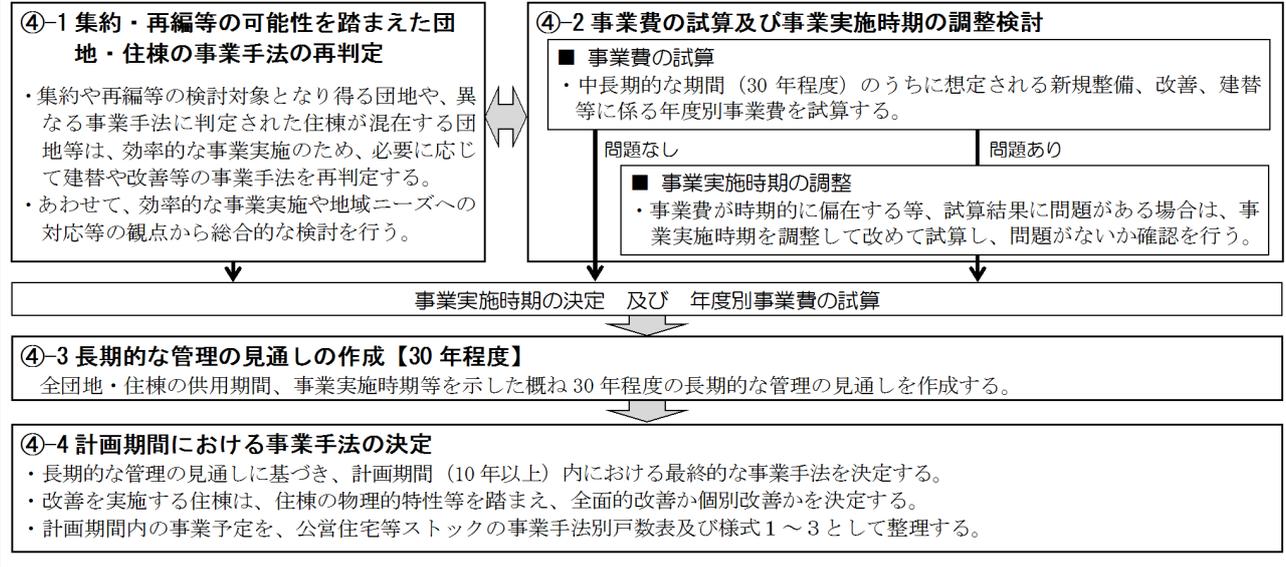
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



(2) 1次判定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課」に示す団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目（例）を参照し、本町の地域性、データの有無、調査の可能性等を総合的に勘案し、本町に適した判定指標を採用しました。また、判定の直接的な判断基準とはしませんが、他の判定指標の判断材料とするための参考情報も併せて整理しています。

これらの情報を別途「団地別・住棟別活用判定表」に整理した上で、次頁に示す判定手順に基づき、団地別・住棟別の事業手法を判定しています。

活用判定指針

網掛けは判断項目を示す。その他は参考情報。

項目	記載内容・判定内容	備考	
イ) 基本情報	小学校区名	—	コミュニティの基礎的単位
	地区名	—	地域バランスを考慮
	種類	公営／単独	根拠法の違いによる住宅
	棟番号		
	戸数	管理戸数	
	住戸専用面積		居住性の判断項目
ロ) 1次判定 (その1 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針)	耐用年数の経過状況	建設年度	耐用年数の計算
		構造	
		階数	
		耐用年数の経過状況	1 / 2 と経過に分け整理
	住宅に係る需要	空き家率	
		小学校区別の児童数の増減率	H28～R3 年度、参考掲載
	立地条件	公共機関（公共施設やバス停からの距離）	生活の利便性
		ハザードマップ、大規模盛土マップ等による災害危険性の有無	災害危険区域内外 津波災害の危険性のおそれ
	高度利用	敷地面積	法定建替の適合性（市街地要件）
		敷地条件	利用上の制約（高低差等）
ハ) 1次判定 (その2 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性)	躯体の安全性	新耐震基準（昭和56年）	便宜上、昭和57年以降で判定
		耐震改修の可能性	
	避難の安全性	2方向避難	
		2方向避難改修の可能性	
	居住性	居住水準（住戸面積 40㎡）	3人世帯の最低居住面積水準
		高齢化対応	平成3年以降で判定
		設備水準（浴室設備）	浴槽の有無
		設備水準（給湯設備）	3点給湯の有無
	トイレの水洗化	水洗／汲み取り	

注) 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）では、「居住性」の項目に「省エネ」が例示されているが、平成25年に省エネ基準が引き上げられていることから、今後の建替等の整備水準に反映させることとして、本計画では指標から除外している

前頁表 口) の判定項目の判定手順

注)表中の注釈は次頁以降の解説を参照

項目		記載内容・判定内容	○	×
1次判定 (その1) 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	耐用年数の経過状況	耐用年数の経過状況 ^{※1}	未経過	耐用年数経過
	住宅に係る需要	空き家率(政策空き家除く) ^{※2}	0.2未満	0.2以上
	立地条件	バス停・公共施設等からの距離 ^{※3}	300m未満	300m以上
		ハザードマップ、大規模盛土マップ等による災害危険性の有無(急傾斜地崩壊危険区域の指定区域等) ^{※4}	指定区域から離れている	区域内又は指定区域に隣接 津波災害危険のおそれ
高度利用	法定建替の市街地要件 ^{※5}	0.1ha以上	0.1ha未満	
	敷地条件	大きな敷地利用上の制約条件なし	敷地の地形や形状、接道でかなり不利	
判定結果			上記の全て○ ↓ 継続管理する団地	左記以外 ↓ 継続管理について判断を留保する団地

前頁表 ハ) の各判定項目の判定手順

項目		記載内容・判定内容	○	×		
1次判定 (その2) 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性	躯体の安全性 ★	耐震改修の必要性(新耐震基準 ^{※6} への適合状況)	昭和57年以降	昭和56年以前		
		耐震改修の可能性		○	×	
	避難の安全性 ★	2方向避難 ^{※7} 確保の必要性	2方向避難に支障なし	あり	なし	
		2方向避難改修の可能性		○	×	
判定結果			○ ↓ 居住性の判定へ	○ ↓ 優先的な対応が必要(改善可能)	×	

居住性の判定

END

END

項目		記載内容・判定内容	○	×
1次判定 (その2) 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性	居住性	居住水準(住戸面積40㎡) ^{※8}	40㎡以上	40㎡未満
		高齢化対応(手すり等の工事)	工事実施済み	工事未実施
		設備水準(浴室設備)	浴槽設置済	浴槽設置なし
		設備水準(給湯設備)	3点給湯あり	左記以外
		トイレの水洗化	水洗	汲み取り
判定結果			全て○ ↓ 改善不要	左記以外 ↓ 改善が必要

参考：各判定指標の解説

※1 耐用年数経過（公営住宅法施行令）

（公営住宅等の処分）

第十三条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年数の四分の一を経過した公営住宅を引き続き管理することが災害その他の事由により不適当となり、かつ、その敷地を公営住宅の敷地として保有する必要がない場合において、当該住宅の維持保全上適当であると認められるときは、法第四十四条第一項の規定により、当該住宅（その敷地を含む。）を、その複成価格を基準として事業主体が定める価額で入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。この場合において、災害による損傷その他特別の事由によりその価額が著しく適正を欠くと認めるときは、事業主体は、国土交通大臣の承認を得て、別に譲渡の価額を定めることができる。

よって、本計画では、耐用年数を経過しているか否かで判断する。

住宅	耐用年数
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造・簡平の住宅	30年

※2 空き家率

全国の賃貸住宅の平均空き家率（18.5% 平成30年住宅・土地統計調査）を参考に、20%と設定した。よって、本計画では、空き家率が20%以上か未滿かで判断する。

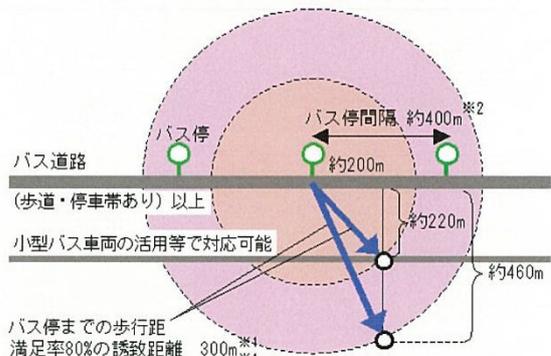
注) 「賃貸住宅の空き家率」 = 「空き家の賃貸住宅数」 ÷ (「空き家の賃貸住宅数」 + 「居住世帯のある賃貸住宅数」)

※3 バス停からの距離 300m

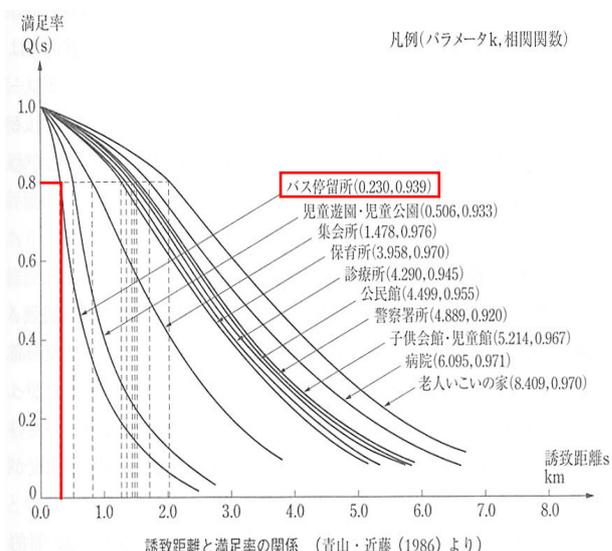
「都市構造の評価に関するハンドブック 平成26年8月 国土交通省都市計画局都市計画課」より、下図に示すとおり、バス停からの距離の満足率が80%超となる距離が300mとされる。

よって、本計画では、バス停からの距離が300m未滿か以上かで判断する。

（バス停の誘致距離と満足度の関係）

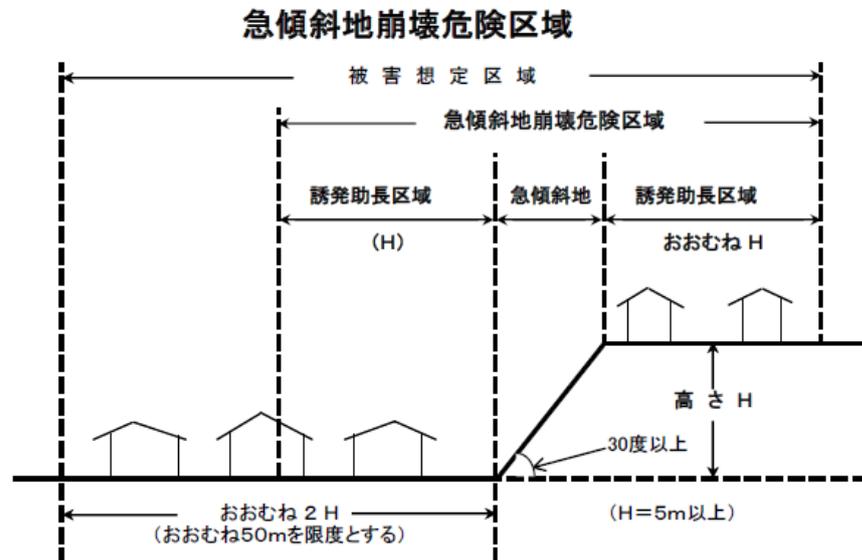


- ※ 「誘致距離と満足率の関係」（浅見泰司著「住環境より」）
- ※ バス停間隔は都営バスを参考に設定



※4 急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地崩壊危険区域とは、崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が30度以上の土地）で、その崩壊により一定規模以上の人家、官公署、学校、病院、旅館等に危害が生じるおそれのある土地及びこれに隣接する土地のうち、一定の行為を制限する必要がある土地の区域を知事が指定した区域をいう。



※「被害想定区域」とは、急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある区域です。
なお、被害の実績のある場合は、その実績を用いることもあります。

また、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定区域内かどうか、ハザードマップや大規模盛土マップ、津波浸水高さなどから災害の危険性がある区域内であるかどうかをチェックする。

※5 法定建替の市街地要件

公営住宅法第36条第1号要件（市街地要件）

法第36条第1号においては、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。」と規定されている。

よって、本計画では、その一団の土地の敷地面積として、0.1haを満たすか否かで判断する。

※6 新耐震基準の適合

昭和56年に建築基準法（施行令）の構造基準が改正され、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建物は全て新耐震基準が適用されている（新耐震基準）。ただし、同年5月31日以前に建築確認を受けた建物でも、着工が6月1日以降の場合は規定により原則として新耐震基準が適用されることになる。

よって、本計画では、データの制約上、安全側でみることとし、中層耐火構造の住棟の建設年度が昭和57年以降／56年以前で新耐震基準の適合を判断する。

※7 2方向避難の確保

中層住棟では現地調査又は設計図書等により、2方向避難の確保の有無を判断することが考えられるが、本町の町営住宅は全て平屋又は2階建と低層の住棟のみであることから、避難の安全性に問題が無いものとみなす。

※8 住戸専用面積（3人世帯の最低居住面積水準）

最低居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）において定められているもので、世帯人数に応じ健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準をいい、その面積を下表のとおり定めている。現入居者は单身や夫婦のみなど1～2人の世帯の割合が高いが、今後のコミュニティバランスを考慮して、町営住宅の面積の平均をファミリー世帯の3人に設定することが望ましいと考えられる。

よって、本計画では、3人世帯の最低居住面積水準（40㎡）を満たすか否かで判断する。

居住面積水準

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				单身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①单身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

● 1次判定結果

	1. 改善不要	2. 改善が必要	3. 優先的対応が必要		合計
			改善可能	改善不可	
A 継続管理 する団地	A1 (0)	A2 (0)			0
B 継続管理 について 判断を留 保とする 団地	B1 (88) 宇和寺団地 (40) 増木名住宅 (16) 城団地 (6) 矢口団地 (10) 西区住宅 (8) 叶住宅 (8)	B2 (44) 金久住宅 (3) 辻宮住宅 (20) 与舎住宅 (4) 瀬良座住宅 (15) 城揚納住宅 (2)			132
合計	88	44	0	0	132

(3) 2次判定

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、建替を前提とせずに当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として事業手法を仮設定します。

①ライフサイクルコスト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

1次判定において、「A 維持管理する団地」と判定された団地で、「改善が必要」な団地はありませんでした。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、「B 継続管理について判断を留保する団地」と判定された町営住宅のうち、「改善不要」な6団地 88戸については、建設年度が比較的新しいことから「維持管理」とします。

また、「B 継続管理について判断を留保する団地」と判定された町営住宅のうち、「改善が必要」とされた町営住宅で、金久住宅と城揚納住宅は既に耐用年数を過ぎた単独住宅であることから「用途廃止」、与舎住宅は耐用年数まで適正なストックとして供用できるよう「改善」と仮設定します。なお、「公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱個別改善事業を施行した公営住宅等は、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なるものであること」とされており、この期間を超えない範囲では改善事業は実施できないこととなっているため、本計画では、交付金を受けて改善事業を実施した時期が10年未満の団地は、「維持管理」と仮設定します。

2次判定結果（次頁参照）のうち、「用途廃止」とされた団地は入居者の退去を待って除却を進めると仮定した場合、10年後（令和14年度）の管理戸数は127戸となります。

● 2次判定結果

	1.改善不要	2.改善が必要			合計
	A1 (維持管理)	A21 (維持管理)	A22 (改善)	A23 (建替)	
A 維持管理 する団地	A1 (0)	A21 (0)	A22 (0)	A23 (0)	0
B 当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	B1 (維持管理)	B21 (維持管理)	B22 (改善)	B23 (用途廃止)	合計
	B1 (88) 宇和寺団地 (40) 増木名住宅 (16) 城団地 (6) 矢口団地 (10) 西区住宅 (8) 叶住宅 (8)	B21 (35) 辻宮住宅 (20) 瀬良座住宅 (15)	B22 (4) 与舎住宅 (4)	B23 (5) 金久住宅 (3) 城揚納住宅 (2)	
合計	88	35	4	5	132

(4) 3次判定

①集約・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

下記の i) ~ vi) の観点から、各団地・住棟の事業手法を再判定します。特に、建替用地（非現地建替）の有無、災害危険区域指定の有無、住棟外壁等の劣化状況・危険度合い（外観観察調査）、団地附帯施設の状況、団地前面道路（4 m以上の幅員の有無等）、敷地形状、敷地高低差などの土地条件等に着目します。

i) 団地単位での効率的ストック活用

○団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

<具体的な検討の例>

- ・敷地がまとまっており、整備効果が期待できる。
- ・建替、個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。

ii) まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

○周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。

<具体的な検討の例>

- ・団地及び周辺市街地に係る道路や下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。
- ・団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅を検討する。

iii) 地域単位での効率的ストック活用

○建替が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。また、生活圏内で本移転・仮移転用住宅または住宅用地が確保できる見通しがあるか検討する。

<具体的な検討の例>

- ・長期的な住宅需要が期待できる、居住者の活用要望が高い、または管理上の問題が大きい。
- ・団地相互での住み替えによりコミュニティ・ミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討する。
- ・現地建替が困難な一方、他の敷地の高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替）を検討する。

iv) 周辺道路の整備状況

○建替の実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。

<具体的な検討の例>

- ・幅員4m未満の道路しか接道していない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、建替を行うことを検討する。

v) 仮住居の確保

○建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。

<具体的な検討の例>

- ・同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持管理、建替のスケジュールを検討する。

vi) 他の事業主体との連携

○他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。

○多様な世帯が居住するコミュニティ・ミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する。

<具体的な検討の例>

- 1) 他の事業主体による住宅との合築の検討。
- 2) 他の事業主体との土地交換。
- 3) 供給スケジュールの検討。
- 4) 近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整。
- 5) 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等の連携方策を検討する。

②事業量の検討及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業量及び事業実施時期を検討し、今後の見通しを立てることとします。

③長期的な管理の見通しの作成

②の検討を基に、団地別・住棟別の事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

④計画期間における事業手法

①～③の検討を踏まえ、計画期間内に実施を予定する事業を検討します。

参考：長期的な団地別住棟別活用事業量の検討と長期的な管理の見通しの検討（案）

団地別住棟別活用事業量の検討

凡例 耐用年限をむかえる時期 耐用年限を超過 耐用年限の1/2を経過 耐用年限の1/2未経過

団地概要						計画期間														次期計画期間								次々期計画期間											
団地番号	住宅名	種類	戸数	建設年度		構造	活用計画	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	R33	R34		
				(和暦)	(西暦)			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052		
1	金久住宅	単独	1	S41	1966	簡平	用途廃止																																
1	金久住宅	単独	2	S38	1963	簡平	用途廃止																																
2	辻宮住宅	公営	5	S48	1973	低耐	維持管理																																
2	辻宮住宅	公営	8	S50	1975	低耐	維持管理																																
2	辻宮住宅	公営	2	S50	1975	低耐	維持管理																																
2	辻宮住宅	公営	5	S51	1976	低耐	維持管理																																
3	与舎住宅	公営	4	S58	1983	低耐	改善																																
4	宇和寺団地	公営	4	H17	2005	低耐	維持管理																																
4	宇和寺団地	公営	4	H17	2005	低耐	維持管理																																
4	宇和寺団地	公営	4	H18	2006	低耐	維持管理																																
4	宇和寺団地	公営	4	H18	2006	低耐	維持管理																																
4	宇和寺団地	公営	4	H20	2008	低耐	維持管理																																
4	宇和寺団地	公営	4	H20	2008	低耐	維持管理																																
4	宇和寺団地	公営	4	H22	2010	低耐	維持管理																																
4	宇和寺団地	公営	4	H22	2010	低耐	維持管理																																
4	宇和寺団地	公営	4	H23	2011	低耐	維持管理																																
4	宇和寺団地	公営	4	H23	2011	低耐	維持管理																																
5	叶住宅	公営	2	R4	2022	木造	維持管理																																
5	叶住宅	公営	2	R4	2022	木造	維持管理																																
5	叶住宅	公営	2	R4	2022	木造	維持管理																																
5	叶住宅	公営	2	R4	2022	木造	維持管理																																
6	瀬良座住宅	公営	5	S48	1973	低耐	維持管理																																
6	瀬良座住宅	公営	5	S51	1976	低耐	維持管理																																
6	瀬良座住宅	公営	5	S52	1977	低耐	維持管理																																
7	増木名住宅	公営	4	H13	2001	木造	維持管理																																
7	増木名住宅	公営	4	H13	2001	木造	維持管理																																
7	増木名住宅	公営	2	H14	2002	木造	維持管理																																
7	増木名住宅	公営	4	H14	2002	木造	維持管理																																
7	増木名住宅	公営	2	H15	2003	木造	維持管理																																
8	城搦納住宅	単独	1	S45	1970	簡平	用途廃止																																
8	城搦納住宅	単独	1	S46	1971	簡平	用途廃止																																
9	城団地	公営	4	H25	2013	低耐	維持管理																																
9	城団地	公営	2	H25	2013	低耐	維持管理																																
10	矢口団地	公営	4	H27	2015	木造	維持管理																																
10	矢口団地	公営	4	H27	2015	木造	維持管理																																
10	矢口団地	公営	2	H27	2015	木造	維持管理																																
11	西区住宅	公営	4	R3	2021	木造	維持管理																																
11	西区住宅	公営	4	R3	2021	木造	維持管理																																

● 3次判定結果

先の活用判定結果をもとに、活用手法ごとの団地数、住棟数、管理戸数等を下表に整理します。
用途廃止の住宅については、入居者の退去など条件が整い次第、次期計画期間までに用途廃止するものと想定します。

3次判定結果（戸数は現状管理戸数）

公営住宅

活用手法	団地名	住棟数	戸数
個別改善 (1団地)	与舎住宅	1	4
	小計	1	4
維持管理 (8団地)	辻宮住宅	4	20
	宇和寺団地	5	40
	瀬良座住宅	3	15
	増木名住宅	5	16
	城団地	1	6
	矢口団地	3	10
	西区住宅	2	8
	叶住宅	4	8
	小計	27	123
計		28	127

単独住宅

活用手法	団地名	住棟数	戸数
用途廃止 (2団地)	金久住宅	2	3
	城揚納住宅	2	2
	小計	4	5

合計

	住棟数	戸数
合計	32	132

3. 構造別・団地別・住棟別活用計画

(1) 活用方針

構造別における活用方針を以下に整理します。

構造	活用方針
耐火構造	耐用年数（70年）まで活用することを基本とし、適切な時期に「個別改善」を実施し、長寿命化を図ることとします。
木造	耐用年数は30年ですが、目標使用年数を45年と設定し、耐用年数経過時点で建物の状況に応じた計画修繕を検討します。
簡易耐火構造平屋建	耐用年数（30年）を大きく経過しており、老朽化が顕著なことから用途廃止とします。

(2) 活用計画

先の判定結果や活用の方針を踏まえ、活用手法別の団地数、管理戸数を下表に整理します。

また、目標管理戸数を達成するため、4団地24戸の新規建設を計画します。

① 公営住宅

活用手法	住宅名	従前戸数	事業後戸数	備考
個別改善 (1団地)	与舎住宅	4戸	4戸	長寿命化型 居住性向上型改善 福祉対応型改善 脱炭素社会対応型改善
	小計	4戸	4戸	
維持管理 (8団地)	辻宮住宅	20戸	20戸	
	宇和寺団地	40戸	40戸	
	叶住宅	8戸	8戸	
	瀬良座住宅	15戸	15戸	
	増木名住宅	16戸	16戸	
	城団地	6戸	6戸	
	矢口団地	10戸	10戸	
	西区住宅	8戸	8戸	
小計	123戸	123戸		
新規 (3団地)	矢口住宅2	—	2戸	R6（予定）
	朝戸住宅	—	8戸	R8～9（予定）
	東区住宅	—	10戸	R10～11（予定）
	小計	—	20戸	
合計		127戸	147戸	

② 単独住宅

活用手法	住宅名	従前戸数	事業後戸数	備考
用途廃止 (2団地)	金久住宅	3戸	0戸	入居者の退去を待って 用途廃止
	城揚納住宅	2戸	0戸	
	小計	5戸	0戸	
新規 (1団地)	赤佐住宅	—	4戸	R7（予定）
	小計	—	4戸	
合計		5戸	4戸	

上表の結果、事業後の町営住宅の管理戸数は151戸となります。

(3) 事業手法別対象戸数

計画期間内における町営住宅ストックの活用事業手法別対象戸数を下表に整理します。

計画期間内の町営住宅ストックの事業手法別対象戸数表

		R5～R9	R10～R14	計
町営住宅等管理戸数 (A+B+C)		141 戸	151 戸	—
内 訳	・新規整備事業予定戸数 (A)	14 戸	10 戸	24 戸
	・維持管理予定戸数 (B) = (①+②+③)	127 戸	141 戸	—
	うち計画修繕対応戸数①	0 戸	0 戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数②	4 戸	0 戸	4 戸
	個別改善事業予定戸数	4 戸	0 戸	4 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数③	123 戸	141 戸	—
・建替事業予定戸数 (C)	0 戸	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数		5 戸	0 戸	5 戸

(うち公営住宅)

		R5～R9	R10～R14	計
公営住宅等管理戸数 (A+B+C)		137 戸	147 戸	—
内 訳	・新規整備事業予定戸数 (A)	10 戸	10 戸	20 戸
	・維持管理予定戸数 (B) = (①+②+③)	127 戸	137 戸	—
	うち計画修繕対応戸数①	0 戸	0 戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数②	4 戸	0 戸	4 戸
	個別改善事業予定戸数	4 戸	0 戸	4 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数③	123 戸	137 戸	—
・建替事業予定戸数 (C)	0 戸	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸

(うち単独住宅)

		R5～R9	R10～R14	計
単独住宅等管理戸数 (A+B+C)		4 戸	4 戸	—
内 訳	・新規整備事業予定戸数 (A)	4 戸	0 戸	4 戸
	・維持管理予定戸数 (B) = (①+②+③)	0 戸	4 戸	—
	うち計画修繕対応戸数①	0 戸	0 戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数②	0 戸	0 戸	0 戸
	個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数③	0 戸	4 戸	—
・建替事業予定戸数 (C)	0 戸	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数		5 戸	0 戸	5 戸

第5章 点検の実施方針

1. 法令に基づく保守点検

法令等に基づき建築物、建築設備をはじめ消防用設備等について定期的に保守点検を実施します。法改正により必要となった地上デジタル放送受信にかかる共同受信設備の改修や住戸内の火災警報器の設置を進めます。

なお、現時点において、本町では、公営住宅等のうち建築基準法第12条に規定される定期調査又は定期点検（以下、「法定点検」という）の対象となる住棟及び建築設備、昇降機はありません。

2. 定期的な点検（日常的な点検）の実施

①年1回以上の日常的な点検の実施

前述のとおり、本町では、建築基準法に基づく法定点検の対象となる公営住宅等はありませんが、定期的な巡回など日常業務の中で機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認し、その結果を記録することとします。

また、点検にあたり専門的判断を要する場合には専門業者等による2次点検を実施します。

②点検に係る職員の知識等の習得

点検等に関し、その前提となる建築物や設備の機能を理解するための研修等に参加するとともに、建築物や設備、点検に関する技術・ノウハウの取得などに関する知識の向上を図り、より適正な点検が実施できるようにします。

③点検結果の修繕計画への反映

建築物・設備等の定期的な点検結果をもとに、必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとします。

点検部位別の点検項目

■建築物

点検部位		点検項目	所見の有無	
一 敷地及び地盤	ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 塀	<input type="checkbox"/> 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
二 建築物の外部	ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 外壁 (躯体等)	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材)	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 建具	<input type="checkbox"/> 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
キ) 金物類	<input type="checkbox"/> 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
三 屋上及び屋根	ア) 屋上面、 屋上回り	<input type="checkbox"/> 屋上面の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無

点検部位		点検項目	所見の有無	
Ⅱ 避難施設等	ア) 廊下 (共用廊下)	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 手すりの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 床の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 出入口	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) バルコニー	<input type="checkbox"/> 手すり等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
エ) 階段	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 階段各部の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	

■ 建築設備

点検部位		点検項目	所見の有無	
Ⅰ 給水設備及び排水設備	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)	<input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	<input type="checkbox"/> 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	<input type="checkbox"/> 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無

■ 屋外・外構

点検部位		点検項目	所見の有無	
屋外・ 附帯施設等	ア) 遊具・ベンチ等	<input type="checkbox"/> 破損、劣化の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 公園、緑地	<input type="checkbox"/> 雑草等の繁茂、害虫の発生、ゴミ放棄	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 駐車場	<input type="checkbox"/> 舗装破損や沈下の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 自転車置場	<input type="checkbox"/> 上屋の破損、支柱等の劣化	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) ゴミ集積所	<input type="checkbox"/> 破損、劣化の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 園路・フットパス・広場	<input type="checkbox"/> 舗装破損や沈下・傾斜、支障物等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無

第6章 計画修繕の実施方針

町営住宅を長期にわたって良質なストックとして維持管理していくためには、適切な修繕計画を実施することが必要です。

建物の耐用年数までストックの性能を適正に維持するため、以下の計画修繕及び経常的な維持管理等に努めます。

1. 計画修繕の内容

住宅の長寿命化を図るため、必要な修繕について、修繕周期などの基準を定めて計画的に修繕（計画修繕）を行います。計画修繕では、修繕周期（目安）を踏まえて必要な住棟において実施します。ただし、それぞれの修繕工事において長寿命化型改善が有効と判定された住棟は除くこととします。また、他の修繕・改善との同時実施による事業の合理化に配慮します。

建物の主要部位（屋根、外壁、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備等）の周期的な計画修繕については、その劣化状況を踏まえるとともに、財政状況を勘案しながら効果的な実施に努めます。建設時期の新しい耐火構造住宅は、躯体等の安全性や住宅面積・設備水準など居住性に問題はないことから、適切な計画修繕等を実施しながら維持管理します。

計画修繕の内容と修繕周期の目安

工事名	基本的な工事内容	修繕周期（目安）※
屋上防水	現状と同様の仕様で屋根の再塗装等を行う	概ね12年(補修) 概ね24年(修繕)
外壁改修	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、現状と同等の仕様で再塗装を行う	概ね18年(塗替) 概ね36年(除去・塗装)
外部建具（鋼製、アルミ製）	点検・調整を行う	概ね12年(点検・調整)
屋内給排水設備改修	住棟内の給排水管、給水ポンプの取り替えもしくは修繕	概ね30年(取替)
屋内ガス管改修	住棟内のガス管の取り替えもしくは修繕を行う	概ね30年(取替)
水道メーター取替工事	計量法に基づき、取り替えを行う	8年

※修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）による

参考：計画修繕の内容の例（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課））

■ 躯体、屋外

修繕等項目	修繕内容
外壁塗装	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の浮き、亀裂等の著しい外壁、共用部分(階下、階段等)を修繕のうえ、棟単位で全面塗装
屋根断熱防水	概ね 12 年以上経過したもので、防水層の浮き等が著しく、漏水の恐れのある屋根を棟単位で断熱防水
階段室床等の防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのある階段室床等を棟単位で全面塗膜防水
バルコニー床防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのあるバルコニー床を棟単位で全面塗膜防水
鉄部塗装	鋼製手すり等にあつては、概ね 3 年以上、外回り建具にあつては、概ね 6 年以上経過した塗装で、発錆等の著しいものを団地単位で全面塗装

■ 住戸内

修繕等項目	修繕内容
鋼製窓建具のアルミ化	概ね 30 年以上経過した外回り鋼製窓建具で劣化の著しいものをアルミ製建具に取替
浴室扉取替	概ね 20 年以上経過した木製扉で、腐食等の著しいものをアルミ製扉に取替
鋼製物干金物取替	概ね 18 年以上経過したバルコニー天井付け鋼製物干金物で腐食等の著しいものをアルミ製(伸縮型)に取替

■ 機械

修繕等項目	修繕内容
給水管取替	屋外管にあつては、概ね 18 年以上、屋内管にあつては、概ね 25 年以上経過したもので、赤水等の著しい管を団地単位又は棟単位で取替
雑排水管取替	概ね 18 年以上経過したもので、管内腐食等により漏水の恐れのある台所流し用排水管を棟単位で取替
屋外ガス管取替	概ね 22 年以上経過したもので、腐食等によりガス漏れの恐れのある屋外管を取替
汚水処理施設改修	(1)水質汚濁防止法に基づく水質基準に適合しない施設の改修 (2)汚泥処分が困難な地域にある施設に汚泥貯留層の新・増設
給水施設改修	建築基準法改正に伴い、受水槽の 6 面点検が困難な施設のうち、損傷の著しいものについて、6 面点検が可能な施設に改修
洗濯排水設備の設置	洗濯排水設備未設置住宅のうち設備可能な住宅に直接又は間接による排水設備を設置

■ 電気

修繕等項目	修繕内容
テレビ共同聴視設備新設等	テレビ共同聴視設備のアンテナにあつては、概ね 6 年以上、増幅器にあつては、概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化により受信状態の悪化したものを取替
照明器具取替	概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化の著しい共用部分(廊下、階段等)、屋外の照明器具を団地又は棟単位で取替
エレベーター設備の改良(耐震対策)	建築基準法に基づく耐震対策としてエレベーターに地震時管制装置を設置(措置済みのものを除く)
エレベーター設備修繕	概ね 20 年以上経過したもので、腐食劣化の著しい、かご及び三方枠を棟単位で取替又は塗装
玄関チャイム・ブザーのインターホン化	チャイム又はブザーが整備されている住戸を対象としてインターホン化
電灯幹線の改修(40 アンペア化)	住戸最大契約容量が 40 アンペアまで増量可能となるよう共用部分の電灯幹線を改修。なお、住戸内の配線改修は共用部分の改修が完了した住棟から入居者の要望により実施

2. 経常的な維持修繕等

経常的な維持修繕については、改善、建替、用途廃止に区分される住宅においても実施します。

①空家修繕

入居者が移転した際に、住戸内部などを点検のうえ、壁、天井の塗り替え等、必要となる室内修繕をまとめて行います。

②その他の経常的な修繕

入居者の日常生活に支障がないよう、配水管等の修繕、ガス管、電気配線等の取替を随時行います。

第7章 改善事業の実施方針

1. 改善事業の実施方針

公営住宅等ストック総合改善事業の対象となる個別改善事業のメニュー（分類）として、a. 居住性向上型、b. 福祉対応型、c. 安全性確保型、d. 長寿命化型、e. 脱炭素社会対応型がありますが、後述のとおり事業コストが膨大となることから、優先して長寿命化型改善に取り組むこととし、その他の個別改善事業のメニューについては、各住宅の状況等を踏まえて必要に応じて取り組むこととします。

個別改善事業の補助対象となるストックの修繕・改善の取り組みの基本方針については、以下のよう設定します。

修繕・改善の取り組みの基本方針（耐火構造）

ストックの状況		修繕・改善の基本方針
建築後20年を経過したもの	・内外装・設備については計画期間内に更新時期を迎える。	<ul style="list-style-type: none"> 原則として耐用年数70年まで活用するストック（耐火構造）は、長寿命化型改善を図る。 必要に応じて「安全性確保型改善」、「居住性向上型改善」、「福祉対応型改善」を行う。 改善事業後は、おおむね10年以上活用する。
建築後20年を経過していないもの	・特段の問題はみられない。	<ul style="list-style-type: none"> 原則として耐用年数70年まで活用するストックを含め点検・修繕を適切に行う。 必要に応じて計画修繕を実施する。

長寿命化型改善については、建設後もしくは前回の当該部位の計画修繕実施後の経過年数を踏まえ、外壁改修や屋上防水工事等の修繕工事が必要な住棟のうち、長寿命化型改善が有効と判定された住棟について実施することとします。

長寿命化型改善が有効でないと判断した住棟については、計画修繕として当該工事を実施することとします。なお、他の修繕・改善工事と同時実施による事業合理化に配慮します。

長寿命化型改善

工事名	基本的な工事内容	修繕周期（目安）
屋上防水 （長寿命化型）	屋上に断熱層を新設したうえで、防水工事を行う	概ね12年（補修） 概ね24年（修繕）
外壁改修 （長寿命化型）	外壁の既存仕上げ材を撤去し、躯体劣化軽減により優れた仕上材で再塗装する	概ね12年（塗替） 概ね36年（除去・塗装）

■その他の改善

長寿命化型改善以外の個別改善事業では、以下の改善を必要に応じて検討するものとします。

ア) 居住性向上型

- ・給湯設備がない等、設備水準が特に低い住宅を改善します。(給湯設備の設置等)
- ・集会場、児童遊園、駐車場、駐輪場等の整備については、敷地状況を勘案して行います。

イ) 福祉対応型

- ・高齢化対応として身体障がい者が居住する住戸を対象に改善する個別の項目（トイレ、浴室等）について、高齢者が居住する住宅の設計に係る指針の基本レベル（高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針に基づく）を原則とします。

ウ) 安全性確保型

- ・外壁落下の危険性の高い住宅について、優先的に行います。

エ) 脱炭素社会対応型

- ・省エネルギー対策又は再生可能エネルギー対策に係る改善を行います。

2. 改善事業の実施住棟

改善事業（個別改善事業）を計画する住棟は、以下のとおりです。

個別改善事業は、原則として入居者等の合意が得られるなど、条件が整った住棟から優先して進めることとします。

個別改善事業の実施内容

個別改善事業の内容	団地名	実施年度
長寿命化型改善 居住性向上型改善 福祉対応型改善 脱炭素社会対応型改善	与舎住宅	R6

第8章 新規事業の実施方針

1. 新規事業の実施方針

今の住宅需要や目標管理戸数、用途廃止により減少する戸数を踏まえ、新規整備により住宅を確保します。木造で整備する場合は、下表に示す木造住宅固有の課題に対応した設計計画を検討します。

また、PFI^{※1}可能性調査の結果を踏まえて、従来の直接建設方式に加えPFIによる事業手法も検討します。

^{※1} PFI(Private Finance Initiative:プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。

木造公営住宅の課題と対策例

課題	内容	対策例
耐久性の向上	外装材に木材を利用している木造公営住宅では、風雨による塗装の劣化進行が鉄筋コンクリート造より早い傾向にある。	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的な外壁塗装修繕の実施。 ●底を長く出すなど、雨掛りを少なくする。 ●風雨や日光の直射量が多い部位は劣化しにくい窯業系サイディング材^{※1}などを採用。 ●屋外階段は鉄骨造、鉄筋コンクリート造とする。
遮音性能の確保	共同建ての場合、木造は鉄筋コンクリート造ほど躯体の遮音性能が高くない。	<ul style="list-style-type: none"> ●界床をコンクリートとする。 ●界壁に高性能の耐火遮音間仕切りを利用。 ●廊下と住棟本体を構造的に分離することで振動の伝播を抑制。
耐火性能の確保	木造3階建て共同住宅の場合、主要構造部を準耐火構造とするため、柱・梁等の準耐火性能(1時間)が必要 ^{※2} 。	<ul style="list-style-type: none"> ●柱・梁の断面寸法を大きくする「燃えしろ設計」により、通常の火災時の加熱に対して耐力の低下を防止し、柱・梁を内外装に表した木造住宅らしさを表現
シロアリ対策	シロアリ被害が発生する。	<ul style="list-style-type: none"> ●床下を薬剤により土壌処理することや、防湿を兼ねてコンクリート打設、べた基礎とするなど

^{※1} 窯業系サイディング材:セメント質と繊維質の原料を板状に形成した外壁材

^{※2} 準耐火性能を満たすため柱・梁等に石膏ボード等を張った場合、見た目が木造に見えない

2. 新規事業の実施予定

新規事業の実施予定を以下に示します。

赤佐住宅は単独住宅として整備します。

また、東区住宅の計画にあたっては、民間活力を活用した「PFI方式」による整備と、公営住宅に加え単身向け及び中堅所得者向けの地域優良賃貸住宅の供給も検討します。

新規事業の実施計画

住宅名	計画戸数	計画年度	備考
赤佐住宅	4戸	R7	単独住宅
矢口住宅2	2戸	R6	
朝戸住宅	8戸	R8~9	
東区住宅	10戸	R10~R11	PFI方式の検討を行う
計	24戸	—	

第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1. 事業実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(公営住宅)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 与論町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 特別養老ホーム 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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
辻宮住宅	1号棟	5	耐2	S48	-	R7												
辻宮住宅	2号棟	8	耐2	S50	-	R7												
辻宮住宅	3号棟	2	耐2	S50	-	R7												
辻宮住宅	4号棟	5	耐2	S51	-	R7												
与倉住宅	1号棟	4	耐2	S58	-	R7											420	
宇和寺団地	1号棟	8	耐2	H18	-	R7												
宇和寺団地	2号棟	8	耐2	H19	-	R7												
宇和寺団地	3号棟	8	耐2	H21	-	R7												
宇和寺団地	4号棟	8	耐2	H23	-	R7												
宇和寺団地	5号棟	8	耐2	H24	-	R7												

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： 与論町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 特別養老ホーム 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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
叶住宅	1号棟	2	木平	R4	-	R7												
叶住宅	2号棟	2	木平	R4	-	R7												
叶住宅	3号棟	2	木平	R4	-	R7												
叶住宅	4号棟	2	木平	R4	-	R7												
瀬良座住宅	1号棟	5	耐2	S48	-	R7												
瀬良座住宅	2号棟	5	耐2	S51	-	R7												
瀬良座住宅	3号棟	5	耐2	S52	-	R7												
増木名住宅	A1号棟	2	木平	H13	-	R7												
増木名住宅	A2号棟	2	木平	H13	-	R7												
増木名住宅	B1号棟	2	木2	H13	-	R7												

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： 与論町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 特例型公営住宅 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削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13
増木名住宅	B2号棟	2	木2	H13	—	R7											
増木名住宅	C1号棟	2	木平	H14	—	R7											
増木名住宅	D1号棟	2	木平	H14	—	R7											
増木名住宅	D2号棟	2	木平	H14	—	R7											
増木名住宅	A3号棟	2	木平	H15	—	R7											
城団地	1号棟	6	耐2	H25	—	R7											
矢口団地	1号棟	4	木平	H27	—	R7											
矢口団地	2号棟	4	木平	H27	—	R7											
矢口団地	3号棟	2	木平	H27	—	R7											
西区住宅	1号棟	4	木平	R3	—	R7											

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削減効果欄は、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： 与論町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 特例型公営住宅 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削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13
西区住宅	2号棟	4	木平	R3	—	R7											

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削減効果欄は、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。

(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

(公営住宅)

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 与論町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
(新) 矢口住宅2	-	2	木平	-	-	-	R6	1,430	新規整備2戸予定
(新) 朝戸住宅	-	8	木平	-	-	-	R8~R9	5,719	新規整備8戸予定
(新) 東区住宅	-	10	木平	-	-	-	R10~R11	7,149	新規整備10戸予定

(単独住宅)

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 与論町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃 (公共供給) 改良住宅 その他 単独住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
赤佐住宅	-	4	木平	-	-	-	R7	2,859	新規整備4戸予定

(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会場・遊具等)

【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)

事業主体名： 与論町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考			
			法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14				
該当なし																		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

2. 活用プログラム・概算事業費

(1) 活用プログラム

今後、10年間の事業実施スケジュールは下図の通りです。

方針	団地名	種別	現況戸数	建設年度	構造	建替・改善内容	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	想定事業戸数
新規	赤佐住宅	単独	-	-	木平				4戸 建設								4戸
	矢口住宅2	公営	-	-	木平			2戸 建設									2戸
	朝戸住宅	公営	-	-	木平				4戸 建設	4戸 建設							8戸
	東区住宅	公営	-	-	木平	※PFI可能性調査の結果を加味						5戸 建設	5戸 建設				10戸
	計			0戸				0戸	2戸	4戸	4戸	4戸	5戸	5戸	0戸	0戸	0戸
改善	与舎住宅	公営	4戸	S58	低耐2	○個別改善 長寿命化型+居住性向上型 福祉対応型+脱炭素社会対応型			4戸 工事								4戸
	改善 戸数計		4戸					0戸	4戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	4戸
用途廃止 (単独住宅5戸)							2戸 金久住宅		入居者退去を待って除却								5戸
維持管理 (公営住宅123戸)								維持管理								123戸	

(2) 概算事業費

前項で示した活用プログラムのとおり計画期間中に各事業を推進した場合の事業費は、次表のとおり約5億7千万円の事業費となります。

公営住宅の新規事業や個別改善等では、社会資本整備総合交付金（最大 45%）を活用することができることから、これらの事業費全てを町の財政費でまかなうわけではありません。しかし、多大な財政負担を伴うことにならないことから、事業実施にあたっては財政当局との十分な調整を図ることとします。

事業費試算に用いた戸当たり整備費

活用手法	戸当たり整備費	備考
新規	20,000 千円	木造住棟・外構込の建設費として想定
個別改善	15,000 千円	長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、脱炭素社会対応型
用途廃止	2,500 千円	除却・整備費
維持管理	100 千円	屋上防水、外壁改修等の計画修繕は別途。

■活用プログラムに基づく計画期間中の概算事業費

方針	団地名	種別	現況戸数	建設年度	構造	単価(千円)/戸 (建替費)	事業内容	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	事業費計
建替	赤佐住宅	単独	-	-	木平	20,000	新規(4戸)			80,000								80,000
	矢口住宅2	公営	-	-	木平	20,000	新規(2戸)		40,000									40,000
	朝戸住宅	公営	-	-	木平	20,000	新規(8戸)				80,000	80,000						160,000
	東区住宅	公営	-	-	木平	20,000	新規(10戸)						100,000	100,000				200,000
	計(a)		0戸					0	40,000	80,000	80,000	80,000	100,000	100,000	0	0	0	480,000
方針	団地名	種別	現況戸数	建設年度	構造	単価(千円)/戸 (長寿命型改善)	事業内容	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	事業費計
改善	与舎住宅	公営	4戸	S57	低耐2	15,000	長寿命化型+居住性向上型 福祉対応型+脱炭素社会対応型		60,000									60,000
	計(b)		4戸					0	60,000	0	0	0	0	0	0	0	0	60,000
方針	種別	現況戸数	単価(千円)/戸 (解体費)	事業内容	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	事業費計			
用途廃止	単独	5戸	2,500	用途廃止	5,000		938	938	938	938	938	938	938	938	12,500			
	計(c)	5戸			5,000	0	937.5	937.5	937.5	937.5	937.5	937.5	937.5	937.5	12,500			
方針	種別	現況戸数	単価(千円)/戸 (維持管理費)	事業内容	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	事業費計			
維持管理	公営	123戸	100	維持管理	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	12,300			
	計(d)	123戸			1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	1,230	12,300			
合計d (a+b+c+d)			132戸		6,230	101,230	82,168	82,168	82,168	102,168	102,168	2,168	2,168	2,168	564,800			

※用途廃止、維持管理については、計画期間でかかる費用を1年間あたりの事業費に按分。

第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

本計画では、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指しています。そこで、ここでは長寿命化の効果を確認するため、計画期間内に長寿命化型改善事業を計画している団地について、LCCの縮減効果を算出しています。また、LCC算出の考え方にに基づき、建替事業を実施する公営住宅等についてLCCを算出します。

1. ライフサイクルコスト算出の考え方

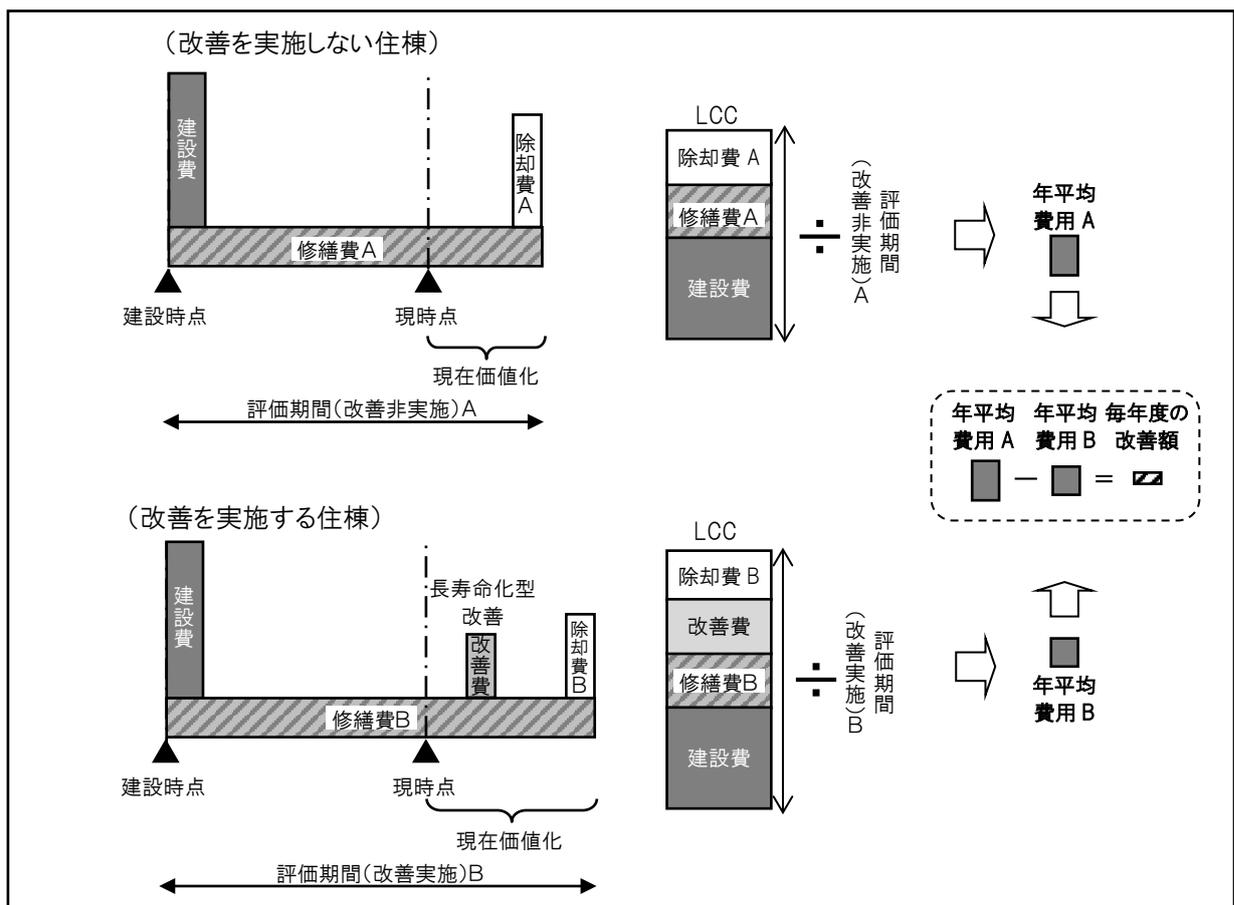
本計画に基づく長寿命化型改善を実施する住棟について、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合、それぞれについて評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化します。

$$1 \text{ 棟のLCC縮減効果} = \text{計画前LCC} \times 1 - \text{計画後LCC} \times 2$$

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

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

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



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

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

2. 算出の方法

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間として、以下の通り設定します。

- ・耐火構造：50年
- ・木造：30年

②修繕費A

修繕費A = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」【参考：修繕項目別の修繕費乗率】に記載の修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づき、建設時点から上記①の評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕費を累積した費用となります。

③建設費

推定再建築費（=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率）。

本計画では、公営住宅の近傍同種家賃算出式で用いられているものを使用します（住戸別の戸当たり工事費 × 建物推定再建築費率）。

④除却費A

評価期間（改善非実施）A末に実施する除却工事費。評価期間（改善非実施）A末の時期に応じて、現在価値化して算出する。ここでは実績から250万円/戸と設定する。

⑤計画前LCC（単位：円/戸・年）

計画前LCC = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A

<計画後モデル>

⑥評価期間（改善実施）B

耐用年数まで活用するものとし、以下の通り設定します。

- ・耐火構造：70年（公営住宅法による）
- ・木造：45年（目標使用年数）

⑦修繕費B

②に準じ、建設時点から上記⑥「評価期間（改善実施）B」末までの各年の修繕費を累積した費用となります。

⑧改善費

想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額で、ここでは、長寿命化型改善として、屋上防水や外壁改修等の費用を想定します。

⑨建設費

③に同じ

⑩除却費B

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

⑪計画後LCC（単位：円／戸・年）

計画後LCC = ⑨建設費 + ⑧改善費 + ⑦修繕費B + ⑩除却費B) ÷ ⑥評価期間（改善実施）B

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

上記⑤、⑪より、「年平均縮減額 = ⑤計画前LCC - ⑪計画後LCC」となります。

⑬住棟あたりの年平均縮減額

上記⑫年平均縮減額は戸当たりの額であるため、これに当該住棟の住戸戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスで算出されれば、ライフサイクルコスト縮減効果があると判断できます。

3. 算出結果

①長寿命化型改善のLCC縮減効果

対象とした各住棟のLCCの年平均の縮減額は、下表のとおりです。

このことから、対象住棟の長寿命化型改善のLCCの縮減効果があると判断されます。

長寿命化改善事業のLCC縮減効果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設年度	予定年度	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
与舎住宅	1	4戸	低層耐火構造	S58	R6	420

②新規建設のライフサイクルコスト（LCC）

新規建設事業のLCC算出結果は、下表のとおりです。

建替及び新規建設事業のLCC算定結果

団地名	戸数	構造	予定年度	LCC (千円/年)	備考
赤佐住宅	4戸	木平	R7	2,859	単独住宅
矢口住宅2	2戸	木平	R6	1,430	
朝戸住宅	8戸	木平	R8～9	5,719	
東区住宅	10戸	木平	R10～R11	7,149	PFI方式の検討を行う

第11章 計画の推進に向けて

1. 改善事業における入居者の合意形成

一般的に建替事業や個別改善事業を行うと、家賃が上昇します。また、工事の実施に伴う騒音等発生や個別改善事業における住戸内への立ち入りなど、入居者の生活に影響を与える場面も想定されることから、工事スケジュールの調整や短期で済む工法の採用など、入居者の負担軽減に配慮します。

2. 用途廃止後の町営住宅敷地の活用

「用途廃止」と判断された町営住宅の敷地については、他用途での公共用地としての活用を検討し、活用の見込みがない場合は売却も視野に検討します。

3. 町営住宅需要への対応

本計画において、計画期間末における町営住宅の目標管理戸数は、住宅困窮者用、U・I・Jターナー者用、仮移転用、災害用の住戸数として90戸程度を見込んだ設定にしています。計画期間中の町営住宅の需要への対応として、本町に存在する民間住宅の空き家を改修し町営住宅として管理することを検討します。

4. 民間活力の導入

新規整備の実施にあたっては、事業費と維持管理費の削減、入居者サービスの向上に向け、民間活力の導入について検討する必要があります。事業方式の導入において代表的なものにPFI事業があり、主なものとしてBTO方式・BOT方式・BT方式があります。

本町において、PFI事業の導入が可能かどうかを調査し、各事業方式での事業実施の可能性を検証した上で、民間活力を活用していきます。

与論町公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

編集・発行

与論町 建設課

〒891-9301 大島郡与論町茶花 1418 番地 1

TEL 0997-97-4928 FAX 0997-97-4196

URL <https://www.yoron.jp/default.aspx>

(作業協力)

公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター