

# みなべ町営住宅長寿命化計画

(概要版)

令和3年 2月

みなべ町

## 目次

1. みなべ町公営住宅長寿命化計画の背景・目的	1
1-1. 背景	1
1-2. 計画の目的	4
2. 計画期間	5
3. 公営住宅の状況と課題	6
3-1. 町営住宅等の状況	6
3-2. 入居者の状況	12
3-3. 入居者の収入状況	14
3-4. 町営住宅の募集・応募状況	14
3-5. 町営住宅の主な改善履歴	15
3-6. 団地別の老朽状況	15
4. 長寿命化に関する基本方針	16
4-1. ストック活用に関する基本方針	16
4-2. 長寿命化に関する基本方針	17
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	18
5-1. 町営住宅ストックの活用手法の選定基準	18
5-2. 団地別、住棟別活用計画	19
5-3. 事業手法の選定	21
6. 点検の実施方針	24
7. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	25
7-1. 修繕および長寿命化型改善の基本的考え方	25
7-2. 長寿命化のための維持管理計画	26

8. 改善事業の実施方針 .....	27
9. 建替事業の実施方針 .....	28
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	29
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	33

# 1. みなべ町公営住宅長寿命化計画の背景・目的

## 1-1 背景

みなべ町の総面積は 120.28k m<sup>2</sup>で和歌山県全域面積(4,726.64k m<sup>2</sup>)の約 2.5%を占める。紀伊水道を臨み、南部川流域の丘陵地には「南部梅林」が広がり、日本一のブランドを誇る「南高梅」の栽培が行われている。

南部川を流域とするみなべ町は平成 16 年(2014 年)10 月 1 日に南部町と南部川村が合併して誕生した。



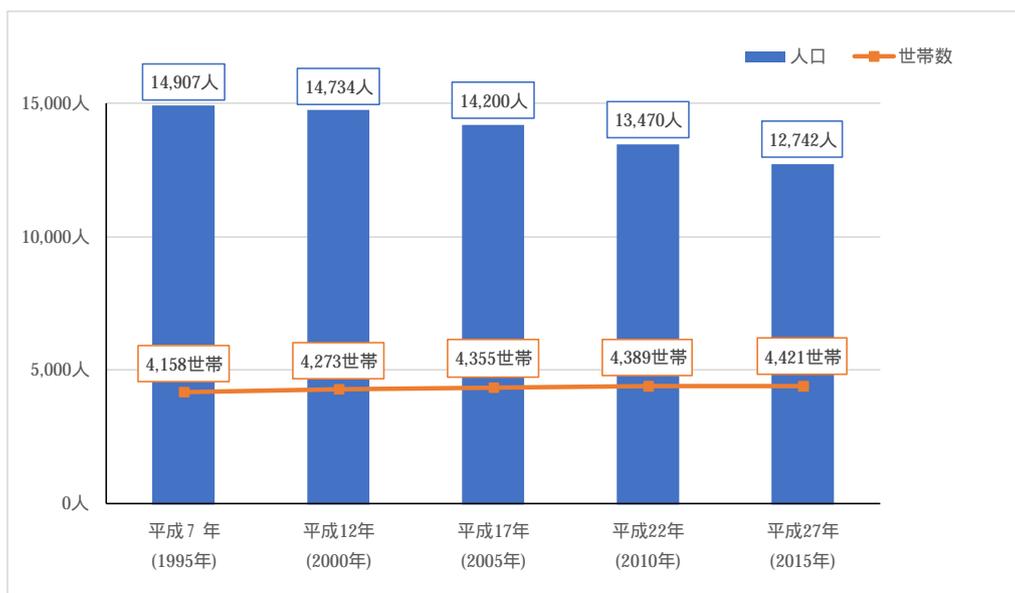
現在町においては 10 団地 93 棟 204 戸の町営住宅ストックが形成されている。

旧南部町では平成 15 年(2013 年)に計画した南部町営住宅ストック総合活用計画に基づいた改修・建替が進んだが、逆に旧南部川村では進んでいない。

社会情勢の変化、少子高齢化の急速な進行等もあり、地域の実情に応じた計画的な建替え、用途廃止を行っていく必要がある。そのため、計画的な修繕・改善により長寿命化を図る住宅を判別し、定期的な点検及び早期の修繕、改善により更新コストの縮減を目指すため、中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

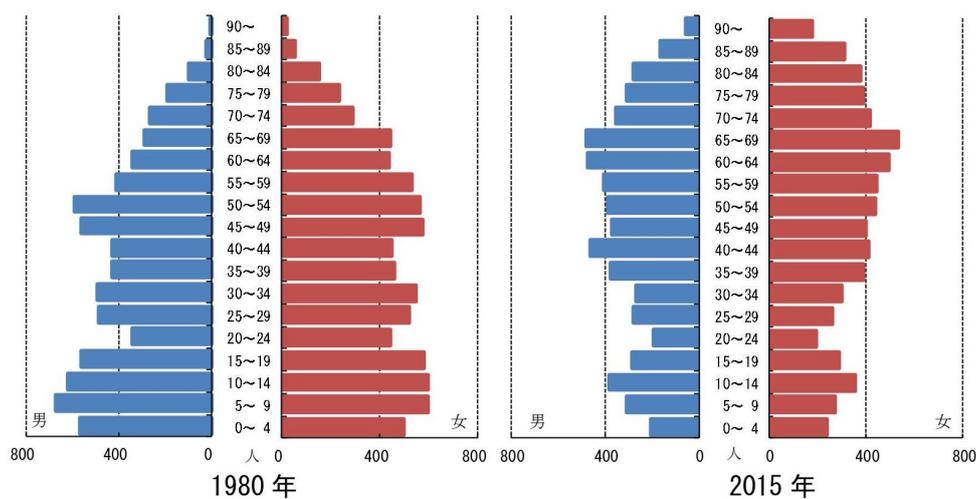
	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
人口	14,907人	14,734人	14,200人	13,470人	12,742人
世帯数	4,158世帯	4,273世帯	4,355世帯	4,389世帯	4,421世帯

(各年の国勢調査より作成)



(各年の国勢調査より作成)

### みなべ町 男女別・年齢別人口構成の変遷



## A. 対象市区町村の人口推計 [表A-1]

男女・年齢(5歳)階級別データ『日本の地域別将来推計人口』(平成25年3月推計)

<http://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson13/3kekka/Municipalities.asp>

みなべ町

[表A-1]

男女計	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	13470	12748	12075	11382	10722	10072	9417
0～4歳	577	513	447	405	378	357	337
5～9歳	716	595	525	457	415	388	366
10～14歳	728	704	587	518	452	410	383
15～19歳	650	611	623	519	458	399	362
20～24歳	482	484	505	516	430	378	329
25～29歳	564	499	501	522	534	445	393
30～34歳	748	565	502	503	524	535	447
35～39歳	831	744	562	500	502	522	532
40～44歳	787	829	740	560	498	500	520
45～49歳	835	772	815	729	551	491	493
50～54歳	882	825	764	807	721	548	487
55～59歳	969	857	804	744	786	703	534
60～64歳	1035	932	827	778	722	763	683
65～69歳	828	1008	904	804	759	706	747
70～74歳	779	778	953	855	764	724	675
75～79歳	843	695	698	864	776	698	664
80～84歳	670	674	570	576	724	652	593
85～89歳	375	446	464	401	410	528	476
90歳以上	168	217	284	324	318	325	396
(再掲)0～14歳	2022	1812	1559	1380	1245	1155	1086
(再掲)15～64歳	7785	7118	6643	6178	5726	5284	4780
(再掲)65歳以上	3663	3818	3873	3824	3751	3633	3551
(再掲)75歳以上	2056	2032	2016	2165	2228	2203	2129

[表A-1]

男	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	6405	6073	5764	5440	5131	4824	4524
0～4歳	295	263	229	208	194	183	173
5～9歳	366	308	272	237	215	201	190
10～14歳	357	357	302	267	233	211	197
15～19歳	335	297	314	265	234	204	185
20～24歳	242	252	247	261	221	194	169
25～29歳	266	255	264	258	273	231	204
30～34歳	381	261	253	262	256	270	229
35～39歳	438	387	265	256	265	259	273
40～44歳	386	437	385	264	255	264	258
45～49歳	393	376	427	377	258	250	259
50～54歳	424	394	376	427	376	260	251
55～59歳	481	405	379	361	411	362	250
60～64歳	494	464	390	366	351	399	352
65～69歳	405	472	442	372	351	338	385
70～74歳	350	370	434	407	345	327	316
75～79歳	375	297	317	377	355	303	289
80～84歳	261	275	225	244	295	280	242
85～89歳	109	152	169	142	157	195	186
90歳以上	44	51	74	89	86	93	116
(再掲)0～14歳	1019	928	803	712	642	595	560
(再掲)15～64歳	3842	3528	3300	3097	2900	2693	2430
(再掲)65歳以上	1545	1617	1661	1631	1589	1536	1534
(再掲)75歳以上	789	775	785	852	893	871	833

〔表A-1〕

女	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	7065	6675	6311	5942	5591	5248	4893
0～4歳	282	250	218	197	184	174	164
5～9歳	350	287	253	220	200	187	176
10～14歳	371	347	285	251	219	199	186
15～19歳	314	314	309	254	224	195	177
20～24歳	240	232	258	255	209	184	160
25～29歳	298	244	237	264	261	214	189
30～34歳	367	304	249	241	268	265	218
35～39歳	393	357	297	244	237	263	259
40～44歳	401	392	355	296	243	236	262
45～49歳	442	396	388	352	293	241	234
50～54歳	458	431	388	380	345	288	236
55～59歳	487	452	425	383	375	341	284
60～64歳	542	468	437	412	371	364	331
65～69歳	423	536	462	432	408	368	362
70～74歳	429	408	519	448	419	397	359
75～79歳	468	398	381	487	421	395	375
80～84歳	410	399	345	332	429	372	351
85～89歳	265	294	295	259	253	333	290
90歳以上	124	166	210	235	232	232	280
(再掲)0～14歳	1003	884	756	668	603	560	526
(再掲)15～64歳	3944	3590	3343	3081	2826	2591	2350
(再掲)65歳以上	2118	2201	2212	2193	2162	2097	2017
(再掲)75歳以上	1267	1257	1231	1313	1335	1332	1296

## 1-2 計画の目的

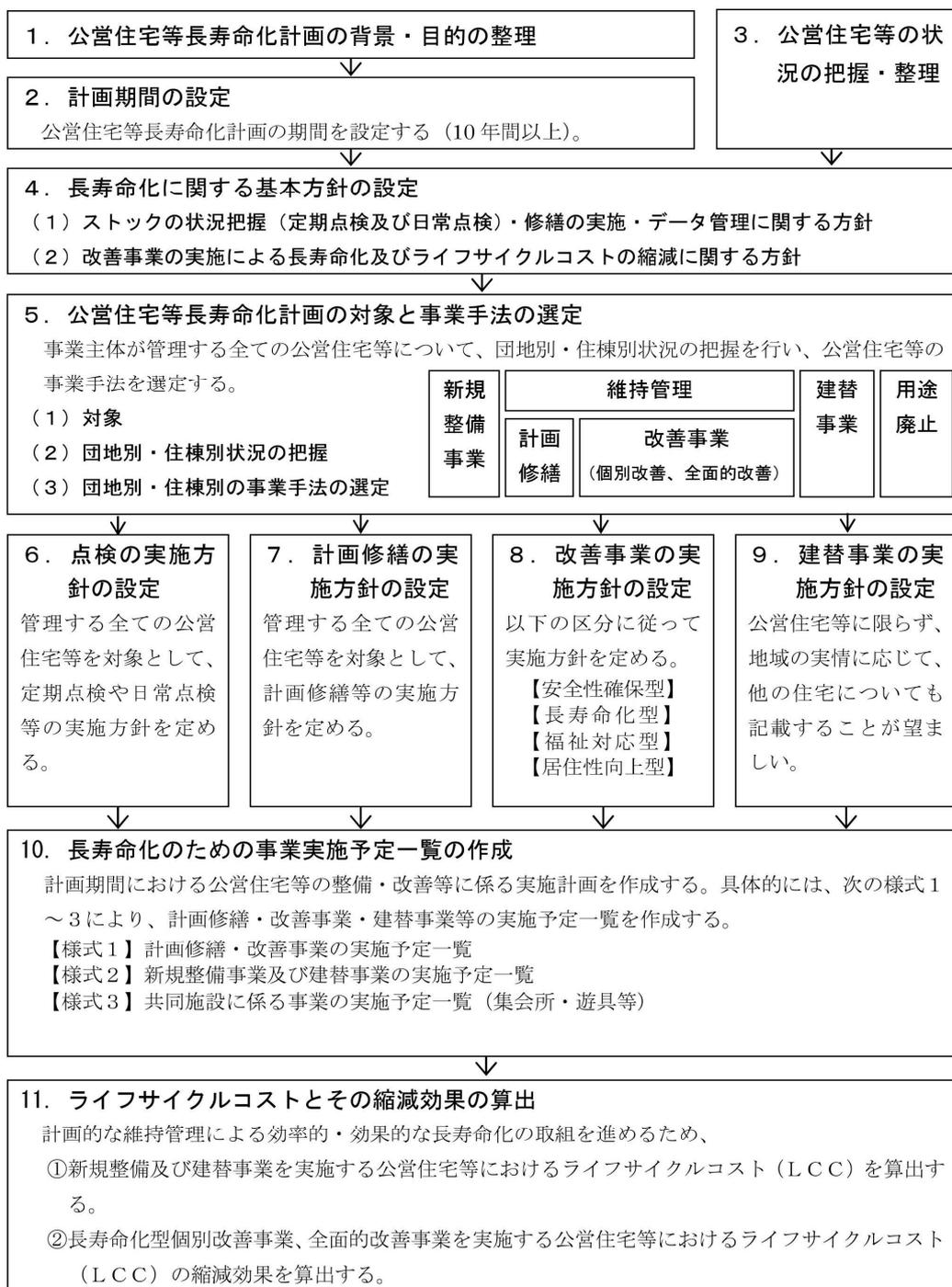
「第2次みなべ町長期総合計画」及び「みなべ町 まち・ひと・しごと創生総合計画」等を参考とし、平成24年(2012年)に策定された「みなべ町営住宅長寿命化計画」を基に、平成28年(2016年)にあった策定改訂指針に準拠して計画を定める。

町営住宅の現状・課題により、安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、機能回復や予防保全の観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の把握を目的とし、みなべ町営住宅長寿命化計画(改定)を策定する。

## 2. 計画期間

計画期間は、令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間とする。また、令和7年度(2025年度)までの5年間を前期期間として位置づけて、同年度に前期の進捗と効果を確認し、後期計画へ反映するように全体計画の見直しをおこなうこととする。

### 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



### 3. 公営住宅の状況と課題

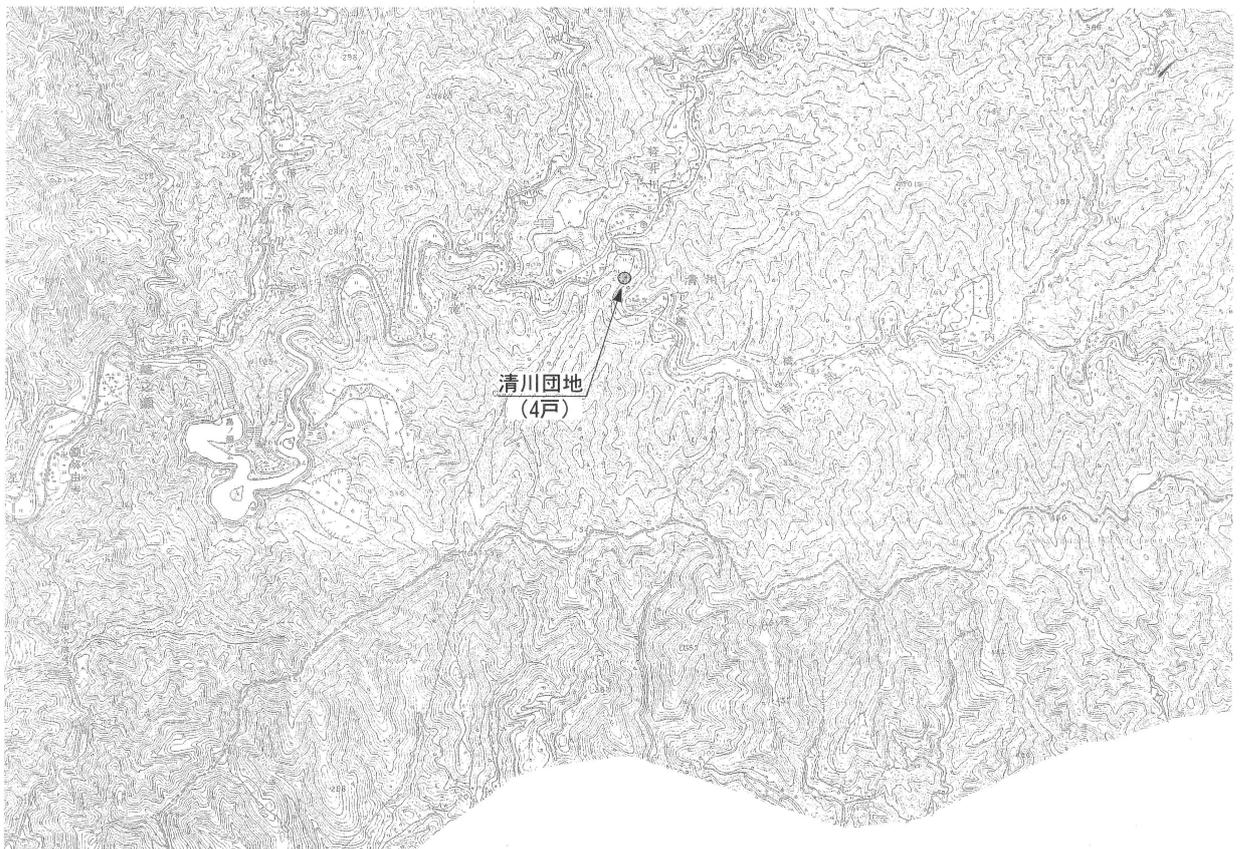
#### 3-1 町営住宅等の状況

みなべ町では、10 団地の 93 棟、204 戸の町営住宅を管理している

団地名		竣工年度	住棟数	戸数	構造	階数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	経過年数(年)	耐用年数(年)	
1	猪野(西部)	S 50	7	14	簡易耐火	2	70.30m <sup>2</sup>	45年	45年	
		S 52	10	20		2	70.30m <sup>2</sup>	43年		
		S 61	2	4	木造	1	57.70m <sup>2</sup>	34年	30年	
			5	10		2	71.60m <sup>2</sup>			
		S 62	2	4		1	58.00m <sup>2</sup>	33年		
			2	4		1	66.20m <sup>2</sup>			
			4	9		2	72.70m <sup>2</sup>			
		H 5	1	3		2	71.50m <sup>2</sup>	27年		
2	猪野(東部)	S 63	1	2		1	60.90m <sup>2</sup>	32年		30年
			1	2		2	74.90m <sup>2</sup>			
			1	2	1	57.60m <sup>2</sup>				
			1	2	1	66.20m <sup>2</sup>				
			3	6	2	46.30m <sup>2</sup>				
		H 1	1	2	1	57.70m <sup>2</sup>	31年			
			2	4	2	71.60m <sup>2</sup>				
			1	2	2	71.60m <sup>2</sup>				
			1	2	2	74.30m <sup>2</sup>				
		H 5	3	4	2	71.50m <sup>2</sup>	27年			
		H 7	1	1	1	62.30m <sup>2</sup>	25年			
			2	3	1	65.90m <sup>2</sup>				

団地名		竣工年度	住棟数	戸数	構造	階数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	経過年数(年)	耐用年数(年)
3	猪之山	S 61	2	3	木造	1	69.50m <sup>2</sup>	34年	30年
				1		71.30m <sup>2</sup>			
			1	2		1	69.50m <sup>2</sup>		
			1	2		1	69.70m <sup>2</sup>		
			1	2	簡易耐火	2	75.90m <sup>2</sup>		
			1	3		2	75.90m <sup>2</sup>		
			2	4		2	74.30m <sup>2</sup>		
			1	2		2	71.10m <sup>2</sup>		
		2	4	木造	1	65.30m <sup>2</sup>	27年	30年	
		H 5	2	3	1	67.70m <sup>2</sup>			
4	井之台	S 53	2	8	簡易耐火	2	61.20m <sup>2</sup>	42年	45年
		H 7	2	3	木造	1	66.20m <sup>2</sup>	25年	30年
			1	2		2	71.30m <sup>2</sup>		
		H 8	2	4		2	74.90m <sup>2</sup>	24年	
			1	2		1	62.90m <sup>2</sup>		
		H 23	1	4	準耐火	2	46.10m <sup>2</sup>	9年	65年
				4			48.70m <sup>2</sup>		
			1	4		2	46.10m <sup>2</sup>		
				4		48.70m <sup>2</sup>			
			1	4		2	46.10m <sup>2</sup>		
				4		48.70m <sup>2</sup>			
			1	4		2	46.10m <sup>2</sup>		
				4		48.70m <sup>2</sup>			
		5	新田	S 51	1	2	簡易耐火	2	81.60m <sup>2</sup>
S 52	4			8	2	70.30m <sup>2</sup>		43年	
S 53	1			2	2	70.30m <sup>2</sup>		42年	
6	岩代	S 40	2	4	簡易耐火	1	31.90m <sup>2</sup>	55年	30年

団地名		竣工 年度	住棟数	戸数	構造	階数	住戸専用 面積(m <sup>2</sup> )	経過年数(年)	耐用年数 (年)
7	東本庄	H 6	1	2	木造	2	48.00m <sup>2</sup>	26年	30年
				1			66.00m <sup>2</sup>		
8	谷口	S 26	1	1	木造	1	36.00m <sup>2</sup>	69年	30年
9	晩稲	S 62	3	3	木造	1	31.00m <sup>2</sup>	33年	30年
10	清川	H 12	2	2	木造	2	73.00m <sup>2</sup>	20年	30年
		H 13	2	2				19年	
合計			93	204					



別表1 - 1 建築年・構造別棟数

(棟)

	低層木造	低層 簡易耐火造 準耐火造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型	内EV設置		その他の 中層	高層	計
1975年度以前	1	9								10
1976～1980年度		18								18
1981～1985年度										0
1986～1990年度	34	7								41
1991～1995年度	13									13
1996～2000年度	5									5
2001～2005年度	2									2
2006～2010年度										0
2011～2015年度		4								4
2016年度以降										0
計	55	38	0	0	0	0	0	0	0	93

別表1 - 2 建築年・構造別戸数

(戸)

	低層木造	低層 簡易耐火造 準耐火造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型	内EV設置		その他の 中層	高層 6～19階	計
1975年度以前	1	18								19
1976～1980年度		40								40
1981～1985年度										0
1986～1990年度	70	11								81
1991～1995年度	22									22
1996～2000年度	8									8
2001～2005年度	2									2
2006～2010年度										0
2011～2015年度		32								32
2016年度以降										0
計	103	101	0	0	0	0	0	0	0	204

別表1 - 3 構造・住戸規模別戸数

(戸)

	低層木造	低層 簡易耐火造 準耐火造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型	内EV設置		その他の 中層	高層 6～19階	計
30㎡未満										0
30～40㎡	4	4								8
40～50㎡	8	32								40
50～60㎡	12									12
60～70㎡	32	8								40
70～80㎡	47	55								102
80㎡以上		2								2
計	103	101	0	0	0	0	0	0	0	204

別表1 - 4 建築年・住戸規模別戸数

(戸)

	1975年度 以前	1976～ 1980年度	1981～ 1985年度	1986～ 1990年度	1991～ 1995年度	1996～ 2000年度	2001～ 2005年度	2006～ 2010年度	2011～ 2015年度	2016年度 以降	計
30㎡未満											0
30～40㎡	5			3							8
40～50㎡				6	2				32		40
50～60㎡				12							12
60～70㎡		8		19	11	2					40
70～80㎡	14	30		41	9	6	2				102
80㎡以上		2									2
計	19	40	0	81	22	8	2	0	32	0	204

### 3-2 入居者の状況

#### 入居戸数・居住者数の現況

入居戸数、空家戸数や居住者の状況は、以下のとおりである。

(令和2年3月末現在)

団地名	管理戸数	入居戸数	世帯人数別入居戸数								居住者総数	平均世帯人数	空家戸数
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人			
1 猪野(西部)	68	63	22	20	10	8	3				139	2.21	5
			35%	32%	16%	13%	5%						
2 猪野(東部)	32	32	8	13	5	4	2				75	2.34	0
			25%	41%	16%	13%	6%						
3 猪之山	26	25	9	9	3	3					48	1.92	1
			36%	36%	12%	12%							
4 井之台	51	49	25	14	5	4					84	1.71	2
			51%	29%	10%	8%							
5 新田	12	12	6	3	3						21	1.75	0
			50%	25%	25%								
6 岩代	4	2	2								2	1.00	2
			100%										
7 東本庄	3	3		1	2						8	2.67	0
				33%	67%								
8 谷口	1	1	1								1	1.00	0
			100%										
9 晩稲	3	3	2	1							4	1.33	0
			67%	33%									
10 清川	4	4				1	3				19	4.75	0
						25%	75%						
合計	204	194	67	57	23	20	8				401	2.07	10
			35%	29%	12%	10%	4%						

### 高齢者世帯の現況(65歳以上の高齢者を対象)

高齢者世帯等の状況は、以下のとおりである。

(令和2年3月現在)

団地名	管理戸数	入居戸数	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	高齢者同居世帯	(左計)高齢者のいる世帯	65歳以上高齢者数
1 猪野(西部)	68	63	15	5	7	27	39
			24%	8%	11%	43%	
2 猪野(東部)	32	32	3		7	10	17
			9%		22%	31%	
3 猪之山	26	25	6	3	1	10	14
			24%	12%	4%	40%	
4 井之台	51	49	16	2	6	24	32
			33%	4%	12%	49%	
5 新田	12	12	4	1	3	8	12
			33%	8%	25%	67%	
6 岩代	4	2	2			2	2
			100%			100%	
7 東本庄	3	3					
8 谷口	1	1	1			1	1
			100%			100%	
9 晩稲	3	3	2	1		3	4
			67%	33%		100%	
10 清川	4	4					
合計	204	194	49	12	24	85	121
			25%	6%	12%	44%	

### 3-3 入居者の収入状況

入居者の収入超過者と高額所得者の状況は、下表のとおりである。

収入超過者・高額所得者の状況

	令和元年度	令和2年度
収入超過者	11	9
高額所得者	1	2

### 3-4 町営住宅の募集・応募状況

町営住宅の募集・応募状況は、下表のとおりである。

町営住宅の募集・応募状況

	平成30年度	令和元年度	令和2年度
募集個数 (A)	9戸	8戸	10戸
応募件数 (B)	11人	7人	9人
応募倍率 (B/A)	1.22倍	0.88倍	0.90倍

### 3-5 町営住宅の主な改善履歴

これまでに公営住宅ストック総合改善事業で実施した改善工事は、次のとおりである。

実施年度	団地名	工事名称等
H22	猪野(西部)	改修
H22	井之台	トイレ改修
H23	猪野(西部)	トイレ改修
H23	猪野(西部)	トイレ改修
H23	井之台	改修
H24	猪野(東部)	トイレ改修
H24	猪之山	改修
H30	新田	防水、外壁、塗装
R1	新田	外壁改修

### 3-6 団地別の老朽状況

長寿命化を検討するにあたり、各団地の住棟の外部について老朽状況を把握するため目視調査を実施し、その結果は資料編にまとめる。(別冊)

## 4 . 長寿命化に関する基本方針

### 4-1 ストック活用に関する基本方針

#### 点検の基本方針

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて点検(あわせて「定期点検」とする)を実施する。また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年 8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれ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する。

## 4-2 長寿命化に関する基本方針

### ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、住棟ごとの現況を的確に把握した上で、地域特性や入居者の特性、財政事情、改修方法を踏まえた維持管理を行う必要がある。

このため、定期点検を実施し、公営住宅等のストック数（管理戸数）や日常的な修繕、個別改善等が必要となる箇所の状況に関する情報を把握し、計画的かつ効率的な維持管理に活用する。

### 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

現時点で良質な住宅ストックについては、事後保全による対処療法的な維持管理から、予防保全による中長期の計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。

予防保全的な維持管理の実践に加え、耐久性の向上・メンテナンス性能の向上等仕様のグレードアップにより、従来型の短期の更新サイクルと比較し、修繕周期の延長が期待される場合や日常の維持管理が容易となる場合は、積極的に長寿命化を実施し、ライフサイクルコストの縮減を図る。

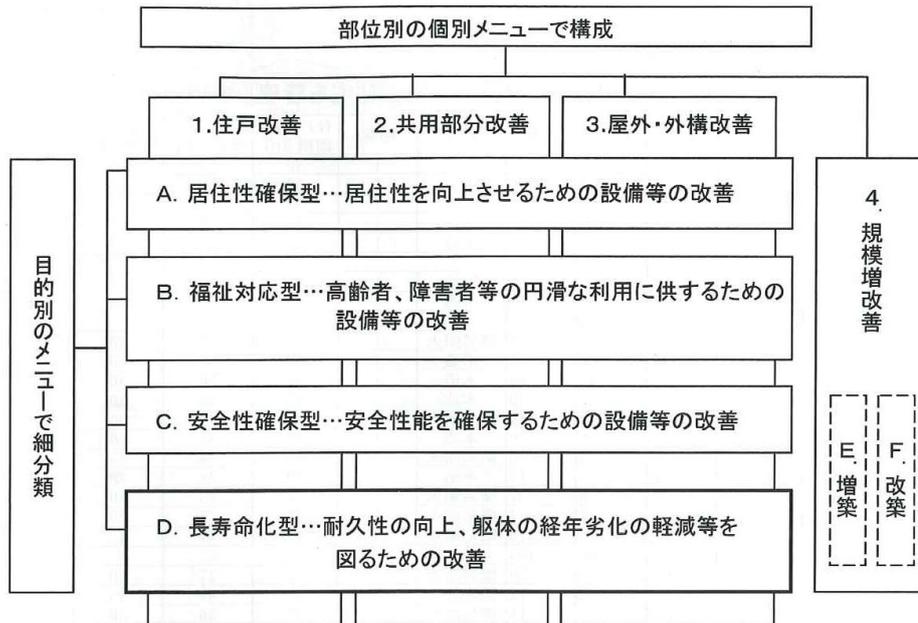
修繕標準周期については、これまでの修繕周期や定期点検結果などを参考に定め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的に実施につなげる。

これらの維持管理は、財政事情を勘定し、用途廃止も念頭に置いた適切なストック活用法の選択により維持管理コストの低減を図る。

## 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 5-1 町営住宅ストックの活用手法の選定基準

#### 改善事業の構成



#### ●長寿命化型改善の定義

次のいずれかに該当するものであること。

- 1) 従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- 2) 従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること。
- 3) 従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

#### ●標準管理期間・耐用年数

手法それぞれの標準管理期間と耐用年数は下表のとおりである。

手 法		標準管理期間	耐用年数	
建替え <sup>注)</sup>	耐火構造	35年～70年	70年	
	簡易耐火構造	2階建	22.5年～45年	45年
		平屋建	15年～30年	30年
	木造	15年～30年	30年	
全面的改善		概ね30年以上	—	
個別改善		概ね10年以上	—	

注) 将来において建替えるものについてはこの限りではない。

## 5-2 団地別、住棟別活用計画

### 5-2-1 団地別・住棟別の基礎的項目

団地名、住所、住棟番号、戸数、構造  
階数、延床面積、竣工年度、経過年数

### 5-2-2 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

#### 【団地単位】

評価項目	評価要素
需要	・応募倍率・空家率 等
効率性	・高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等
立地	・利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離 等） ・地域バランス ・災害危険区域等の内外 等
入居者属性	・入居者の年齢、収入 等
周辺地域属性、不足施設等	・周辺地域の状況、高齢者等支援施設の充足状況、子育て支援施設の充足状況 等
建替や改善の際の仮住居の確保	・隣接する公営住宅等との連携可能性 等

#### 【住棟単位】

評価項目	評価要素
躯体の安全性	・耐震性（建設時期による新耐震基準への適否、耐震診断による耐震性の有無、耐震改修の実施可否）等
居住性	・住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備の状況（浴室の設置状況等）等

### 5-2-3 維持管理の計画に必要な項目

#### 【団地単位】

分類		項目
現状	共用施設	・集会所(数、面積)、駐車場(数、方式等)、駐輪場、 児童遊園、物置、ゴミ置き場 等
	供給処理	・給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV 方式 等
履歴	点検履歴	・法定点検(水質、浄化槽、任意点検 等)
	修繕履歴	・受水槽防水、給水ポンプ取替 等
	改善履歴	・集会所、駐車場、下水切替 等

#### 【住棟単位】

分類		項目
仕様・劣化状況等	躯体・外装	・外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、 バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉 等
	設備	・給水管(屋外、豎管)、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管 等
	機器	・浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台 等
	受水槽	・高置水槽 等
履歴	点検履歴	・法定点検(EV、消火設備等)、任意点検 等
	修繕履歴	・外壁塗装、給水管取替 等
	改善履歴	・増築、2戸1改善、EV設置 等

### 5-2-4 団地別・住棟別の事業手法の選定

#### 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
公営住宅等管理戸数		204	199
	・新規整備事業予定戸数	0	0
	・維持管理予定戸数	204	199
	うち計画修繕対応戸数	204	199
	うち改善事業予定戸数	0	0
	個別改善事業予定戸数	0	0
	全面的改善事業予定戸数	0	0
	うちその他戸数	0	0
	・建替事業予定戸数	0	0
用途廃止予定戸数		0	5

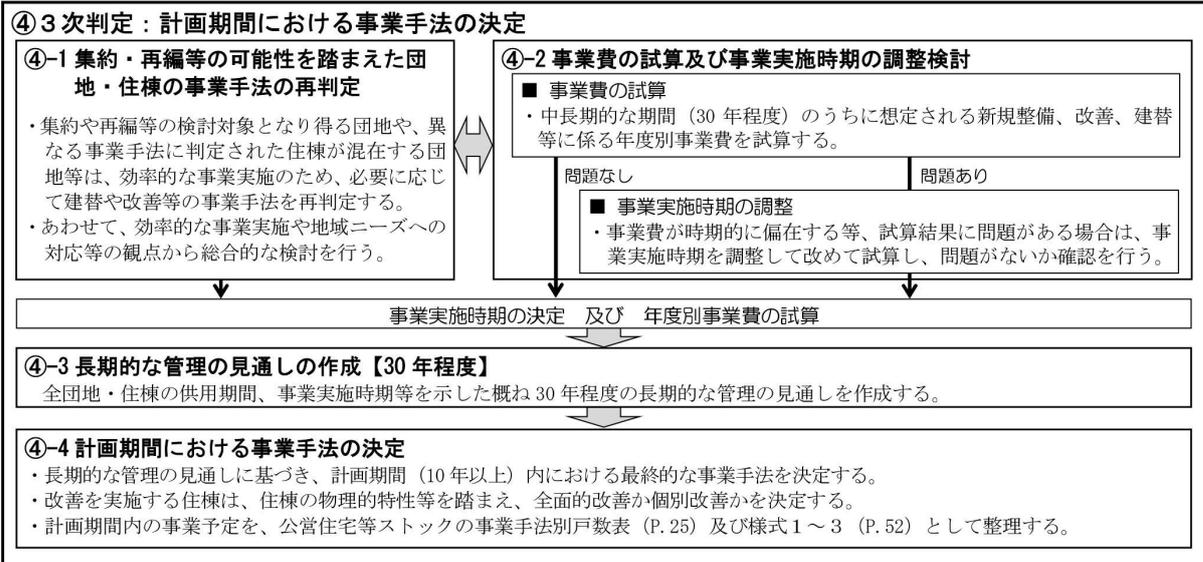
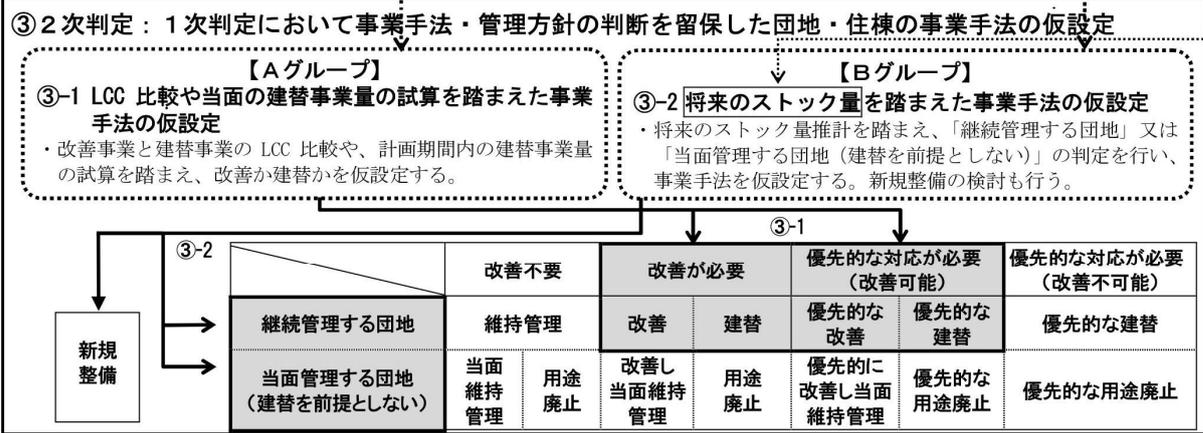
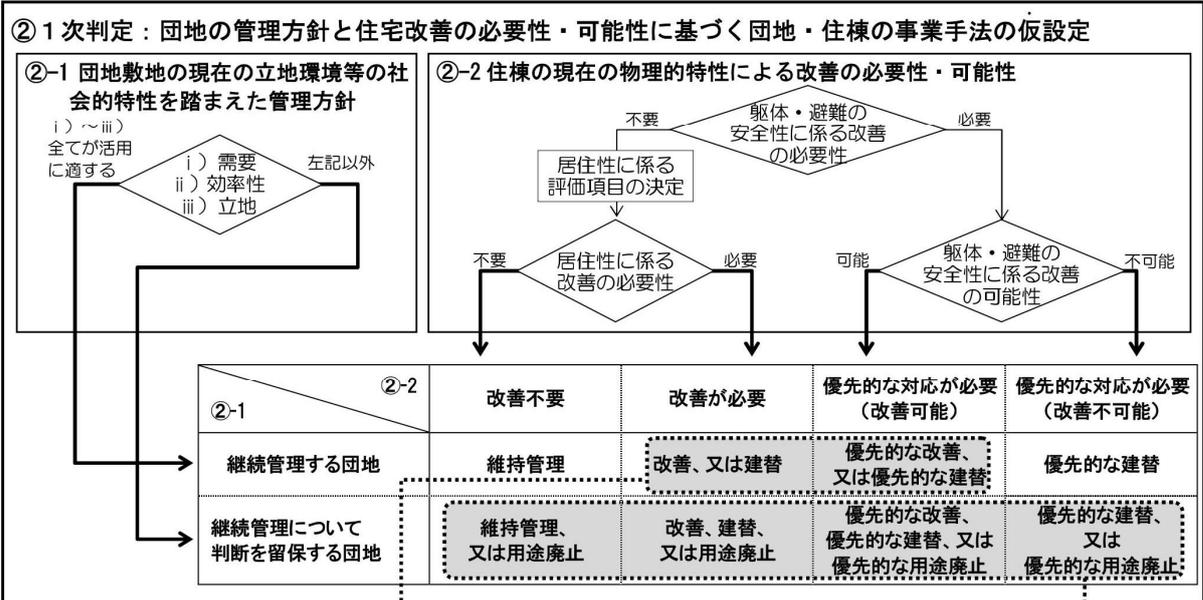
### 5-3 事業手法の選定

#### 事業手法の選定フロー

- ・ 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討する。
- ・ 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を超過し躯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ライフサイクルコスト（LCC）が縮減できる場合等に建替事業を選定する。
- ・ 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に実施する。
- ・ 建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等についても検討する。

■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】



【ステップ0】の結果：1. 世帯数推計【市区町村・全域版】(国勢調査より)

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	4,389	4,327	4,226	4,111	3,976	3,834	3,673
20歳未満	5	3	3	3	2	2	2
20～24歳	46	51	58	67	62	60	58
25～29歳	91	96	98	102	108	93	83
30～34歳	204	159	157	163	169	184	159
35～39歳	311	286	213	206	218	228	245
40～44歳	283	294	260	184	166	166	164
45～49歳	322	300	315	273	184	161	160
50～54歳	389	371	349	380	341	242	230
55～59歳	509	438	428	414	466	433	327
60～64歳	525	489	424	405	389	433	393
65～69歳	456	533	495	436	426	417	458
70～74歳	381	407	481	436	379	366	345
75～79歳	430	354	388	476	439	401	388
80～84歳	276	299	254	260	313	282	261
85歳以上	161	247	305	305	313	366	401

【ステップ1から3】の結果： 著しい困窮年収未満の世帯数推計【町村・全域版】  
(国勢調査より)

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
世帯数(一般世帯数)	4,327	4,226	4,111	3,976	3,834	3,673
公営住宅の施策対象世帯数(A)	432	419	409	395	385	372
(総数に対する比率)	10.0%	9.9%	9.9%	9.9%	10.0%	10.1%
著しい困窮年収未満の世帯数(B)	211	205	200	193	188	181
(総数に対する比率)	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%

公営住宅(町営+県営)戸数との比較

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
町営住宅総数	204	204	199	199	199
県営住宅総数	18	18	18	18	18
合計	222	222	217	217	217
(上記Aに対する比率)	52.9%	54.2%	54.9%	56.3%	58.3%
(上記Bに対する比率)	108.2%	111.0%	112.4%	115.4%	119.8%

上記推計からみると、現時点では公営住宅の施策対象世帯数に対して、公営住宅総数は222戸と不足しているが、著しい困窮年収未満の世帯数に対しては上回っている。また、令和2年3月時点で空き戸数は10戸ある。

## 6. 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」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実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれ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する。

### 点検の実施方針

#### （1）実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とする。

#### （2）事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検する。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

## 7. 計画修繕の実施方針

公営住宅等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していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める必要があり、長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を作成して、計画かつ総括的に修繕を実施していく。

### 7-1 修繕および長寿命化型改善の基本的考え方

計画修繕は、空家の修繕等と併せて、効率かつ計画的に実施するものとする。また、改善事業の項目として「高齢者対応（段差解消、手摺設置等）」をはじめその他の事業に関しては、長寿命化改善（外壁改修、屋上防水）を優先するものとする。

## 7-2 長寿命化のための維持管理計画

### 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

(修繕対応)

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検をおこない、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性、安全性等の維持・向上を図り長期的に活用する。

【実施内容】定期点検の充実、標準的な周期を踏まえた修繕の実施

(居住性向上型)

引き続き活用を図る公営住宅について、必要に応じて住戸住棟設備の機能及び居住性の向上を図るものとする。

【実施内容】外壁及び外部開口部の断熱性向上、居住スタイルの変化に対応するために和室のフローリング化、浴室のユニット化等

(福祉対応型)

引き続き活用を図る公営住宅について、維持管理を継続するが、耐用年数を経過しているものについては、B/Cの観点からE/Vの設置は困難であることから、必要に応じて住戸内のバリアフリー化等を図る。

【実施内容】住宅内部の段差解消、手すりの設置等、浴室及び便所等の高齢者対応等

(安全性確保型)

維持管理や改善を行う団地において、非常時に円滑な避難が困難となる場合は、避難設備や経路の整備、防災に配慮した改善の検討を行う。

【実施内容】住宅用防災警報器、非常照明の計画的な交換等

(長寿命化型)

一定の居住性や安全性等が確保されており長寿命化を図るべき住棟においては、耐久性の向上や躯体への悪影響を低減させる予防保全的な改善を行う。

【実施内容】躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、建物全体の防水性向上等

### 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

## 8 . 改善事業の実施方針

### 【安全性確保型】

実施方針： 耐震性に課題のある住棟は耐震改修により躯体安全性を高める。  
非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。  
防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。  
(耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置等)

### 【長寿命化型】

実施方針： 一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。  
(外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等)

### 【福祉対応型】

実施方針： 引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。  
(住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置等)

### 【居住性向上型】

実施方針： 引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。  
(間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化等)

## 9. 建替事業の実施方針

住宅セーフティネットの要として、良質なストックを将来世代に継承していくことを基本とし、定期的な点検で現状を把握しながら活用方針を定め、適切な保守・管理及び必要に応じた建替えや再配置を行っていく。

このため、老朽化が著しい公営住宅等については、当該住宅の状況や町の財政状況を勘案し、必要最小限の範囲で建替えを行うものとする。

本計画では、地域バランスや建設年度を勘案し、任意建替事業を基本として進め、子育て世帯や高齢者、障害者に配慮した仕様とし、多様な世帯が住めるような住棟を主体として整備する。

また、昼夜の寒暖差も大きいことから結露対策として、室内の24時間換気、一階床下部分の強制的な機械換気についても考慮することが必要であろう。

上記の点に十分配慮しながら経過年数50年をめどに、用途廃止も含めて、建替事業を進めていくこととする。

## 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画修繕・改善事業の実施予定一覧	【様式1】
新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	【様式2】
共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所、遊具等）	【様式3】

### 各団地の中長期計画

#### 【猪野団地】

町内中心部にあり、利便性もよい。空室が少なく、需要はあると考えられる。建物全体の劣化が見られる部分もあるが、改修計画次第で長寿命化しやすく、ライフサイクルコストとしても有利である。今後は優先的な改修と維持管理を進めたい。

#### 【猪之山団地】

丘の上の住宅団地で民有地が混在している。木造平屋建住宅と簡易耐火2階建住宅がある。建物の劣化が見られるものもあり、改修計画も検討する。平成24年度に公共下水道への接続、トイレの改修工事等が完了しているため、可能な限りは改修、維持管理で継続的に使用できるよう計画したい。

#### 【井之台団地】

空き家が数件あるが、需要もあり、平成22年度に公共下水道への接続が完了している。建物に劣化が見られるものもあるが、改修することで、長寿命化を図れるため、優先的な改修、維持管理を検討したい。

#### 【新田団地】

駅周辺に位置し、利便性も良い。建物も外部改修したところであり、劣化も少ない、空室もなく、需要もあるため、優先的な改修、維持管理により長寿命化を図りたい。

#### 【岩代団地】

空室が多く建物の劣化も著しい。改修計画をしても需要が少ないため、用途廃止を検討する。

#### 【東本庄団地】

平成6年建設の木造住宅で、新耐震基準で建設されているため、耐力的な問題はないと考えられる。現在空室もないため、需要もある。建物の劣化もほとんど見られないため、計画的な改修、維持管理をすることで、長寿命化を図ることができる。

#### 【谷口団地】

昭和26年建設の木造住宅であり、住居内に浴室が整備されていない。建物の劣化も著しい。旧耐震基準で設計されているため、耐力的にも不安である。  
今後において、需要もないと考えられる。用途廃止を検討する。

#### 【晩稲団地】

昭和62年に建設された、木造3戸の団地である。平成19年度に集落排水への接続工事とトイレ改修工事が済んでいる。  
新耐震基準で設計されているため、耐力的な心配は少ない。  
ライフサイクルコストにより、今後の計画を検討する。

#### 【清川団地】

平成12年、13年に建設された木造住宅4戸の比較的新しい団地である。  
劣化も少なく、需要もあることから特に問題ない。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：みなべ町

住宅の区分：( )  
 ( ) 公営住宅 ( ) 特定公共賃貸住宅 ( ) 相隣関係改良住宅 ( ) その他 ( )

団地名	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 期	法定点検 期	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030				
狹野(西部)	14	簡易耐火	S50															765	次期計画へ
	20	簡易耐火	S52															1,274	次期計画へ
	14	木造	S61				外壁・防水・ 床改修											1,174	
	17	木造	S62				外壁・防水・ 床改修											1,394	
	3	木造	H5							外壁・防水・ 床改修								228	
	14	木造	S63						外壁・防水・ 床改修									1,049	
狹野(東部)	10	木造	H1				外壁・防水・ 床改修											732	
	4	木造	H5						外壁・防水・ 床改修									304	
	4	木造	H7							外壁・防水・ 床改修								375	
	23	木造・ 簡易耐火	S61										外壁・防水・ 床改修				1,012(木造) 928(簡易耐火)		
井之台	3	木造	H5							外壁・防水・ 床改修								229	
	8	簡易耐火	S53															593	次期計画へ
	5	木造	H7								外壁・防水・ 床改修							467	
	6	木造	H8								外壁・防水・ 床改修							598	
新田	32	準耐火	H23															3,812	次期計画へ
	2	簡易耐火	S51															152	次期計画へ
	8	簡易耐火	S52															636	次期計画へ
	2	簡易耐火	S53															162	次期計画へ
岩代	4	簡易耐火	S40														-		
東本庄	3	木造	H6														276	外壁・防水・ 床改修	
谷口	1	木造	S26														-		
晩稲	3	木造	S62															191	外壁・防水・ 床改修
清川	2	木造	H12															226	外壁・防水・ 床改修
	2	木造	H13															228	外壁・防水・ 床改修

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。



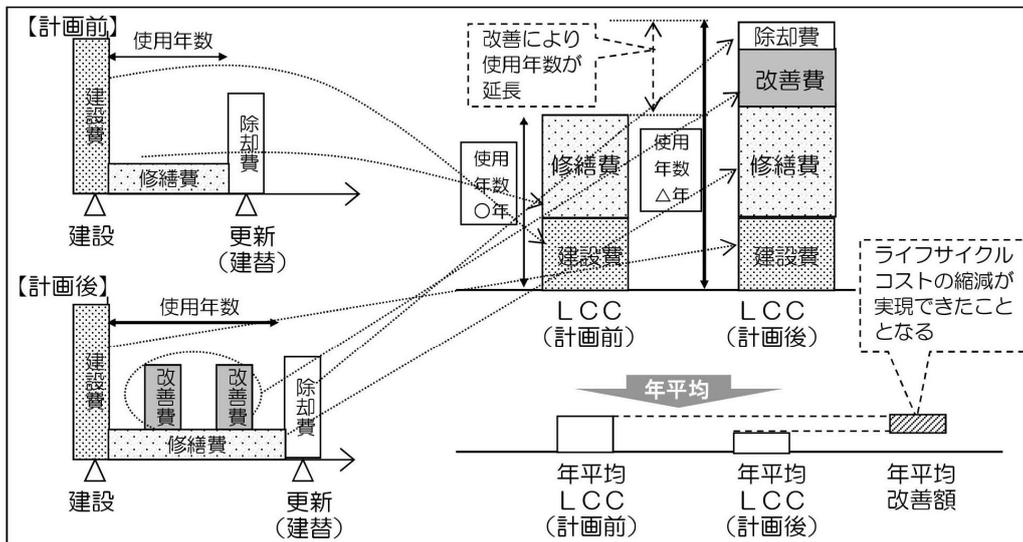
# 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

## 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証する。ライフサイクルコストの判断としては、年平均改善額（棟別）を算出し改善効果の確認をする。

$$\text{改善効果あり} \Rightarrow \text{【年平均LCC（計画前）】} - \text{【年平均LCC（計画後）】} > 0$$

[ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ]



みなべ町営住宅長寿命化計画

令和 3年 2月

みなべ町 建設課

〒645-0002

和歌山県日高郡みなべ町芝742番地

TEL 0739-72-2015