

# 四万十町公営住宅等長寿命化計画

令和 8 年 3 月  
高知県四万十町

# 目 次

1	長寿命化計画の背景・目的 .....	1
2	計画期間 .....	1
3	公営住宅等の状況 .....	2
4	長寿命化に関する基本方針 .....	6
5	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 .....	7
6	点検の実施方針 .....	9
7	計画修繕の実施方針 .....	13
8	改善事業の実施方針 .....	15
9	建替事業の実施方針 .....	16
10	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	19

## 1 長寿命化計画の背景・目的

### (1) 背景

四万十町では、当初、平成 22 年 2 月に四万十町公営住宅等長寿命化計画を策定し、平成 30 年度に改定し、適切な維持管理と供給量の確保、トータルコストの低減に努めてきたところである。

このたび、現行計画から約 8 年が経過し、社会情勢や町営住宅を取り巻く状況も大きく変化していることを踏まえ、再度改定を行うものである。

### (2) 目的

本計画は、四万十町の住宅セーフティネットの中核をなす公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、定住住宅、ふるさと住宅及び単独住宅（以下、「公営住宅等」という。）について、その効果的かつ効率的な推進を図るため、ストックの長期的活用にかかる課題を明らかにするとともに、トータルコストの低減・平準化に向けた取組を検討するものである。

## 2 計画期間

本計画の計画期間は 2026（令和 8）年度から 2035 年度までの 10 年間とする。また、必要に応じて中間年度においても点検・見直しを行うものとする。

### 3 公営住宅等の状況

#### (1) 公営住宅等の状況

令和7年3月末時点において、町内には公営住宅等が69団地あり、うち公営と特定公共賃貸住宅（以下「特公賃」という。）の混在団地が3団地、公営とふるさと住宅の混在団地が1団地、公営と単独住宅の混在団地が4団地、特公賃と単独住宅の混在団地が1団地ある。

公営住宅等の戸数は499戸で、うち公営住宅が370戸、改良住宅が38戸、特公賃が25戸、定住・ふるさと住宅が33戸、単独住宅が33戸である。

最大規模の団地は金上野（窪川地区）の1棟39戸で、10戸未満の小規模団地は48団地192戸（全体に対する割合は団地数で69.6%、戸数で38.5%）である。

#### ① 地域別種類別の管理棟数及び戸数

地域別種類別の管理棟数及び戸数は、図表1のとおりとなっており、窪川地区が47.7%、大正地区が31.7%、十和地区20.6%である。

図表1 地域別種類別の管理棟数・戸数（令和7年3月末）

地域		公営	改良	特公賃	定住・ふるさと	単独	総計
旧窪川	棟数(棟)	46	13	0	10	11	80
	戸数(戸)	178	26	0	10	24	238
旧大正	棟数(棟)	43	0	7	0	1	51
	戸数(戸)	127	0	25	5	1	158
旧十和	棟数(棟)	28	10	0	5	5	48
	戸数(戸)	65	12	0	18	8	103
棟数(棟)		117	23	7	15	17	179
戸数(戸)		370	38	25	33	33	499

#### ② 種類別地域別団地及び管理戸数

地域別種類別の管理棟数及び戸数は、図表2のとおりとなっており、窪川地区が47.7%、大正地区が31.7%、十和地区20.6%である。

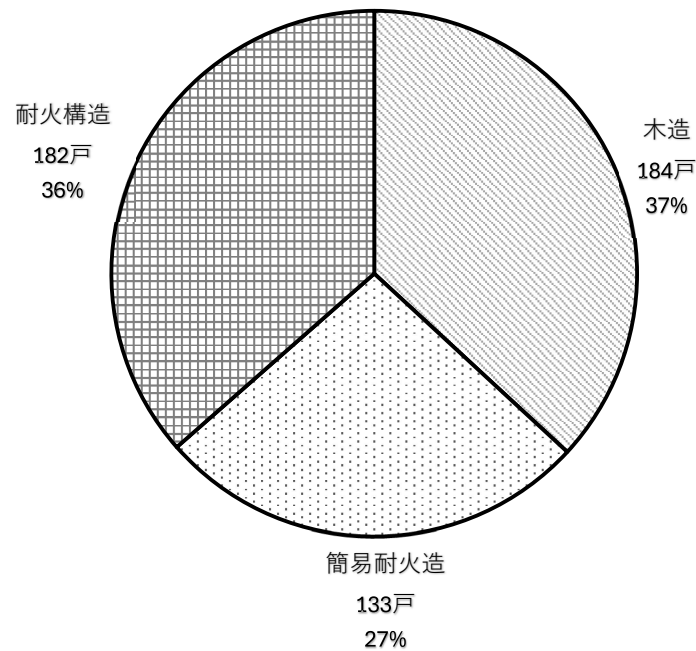
図表 2 種類別地域別団地及び管理戸数（令和 7 年 3 月末）

区分	地域	名称	集計	区分	地域	名称	集計	
公営	旧窪川	興津第1	30	改良	旧窪川	第2興津	16	
		金上野	39			第3興津	4	
		見付第1	12			第4興津	6	
		香月が丘	14			旧窪川 集計	26	
		黒石第3	4		旧十和	奥内第1	3	
		七里	16			奥内第2	3	
		仁井田第2	2			奥内第3	2	
		仁井田第3	2			八木第1	2	
		仁井田第4	12			八木第2	2	
		南川口	5		旧十和 集計	12		
		土居	2		改良 集計	38		
		東町	8		特公賃	旧大正	コーポしまんと	11
		道德	4				江師第2	1
		平野第1	2				大正西本町第1	5
	平野第2	2	大正南町第3	4				
	北琴平第1	21	北ノ川第1	2				
	北琴平第2	3	北ノ川第2	2				
	旧窪川 集計	178	旧大正 集計	25				
	コーポしまんと	11	特公賃 集計	25				
	弘瀬第1	6	定住・ふるさと	旧窪川		下呉地	10	
	江師第1	7				旧窪川 集計	10	
	大正城山ハイツ	12		旧大正	大正ふるさと	5		
	大正新町	9			旧大正 集計	5		
	大正西本町ハイツ	6		旧十和	十川鍋谷	10		
	大正土場第1	4			昭和井ノ上	8		
	大正土場第2	4		旧十和 集計	18			
	大正土場第3	4		定住・ふるさと 集計	33			
	大正土場第4	6		単独	旧窪川	金上野	1	
	大正土場第5	3				古市	7	
	大正東山第1	3				黒石第3	2	
	大正東山第2	12				仁井田第1	1	
	大正南町第1	15				東町	1	
	大正南町第2	4			北琴平第2	12		
	大奈路	4	旧窪川 集計		24			
	北ノ川第1	13	旧大正		江師第2	1		
	北ノ川第2	2	旧大正 集計		1			
	北ノ川第3	2	旧十和		古城第1	1		
	旧大正 集計	127		古城第2	1			
	久保川	4		昭和	3			
	今成	12		昭和第4	1			
	小野	6		大道	2			
昭和第3	11	旧十和 集計	8					
昭和第5	12	単独 集計	33					
大井川	8	旧十和	大井川第1(昭和第1)	4				
大井川第1(昭和第1)	4		大井川第2(昭和第2)	4				
大井川第2(昭和第2)	4		大井川第3(昭和第4)	2				
大井川第3(昭和第4)	2		野々川	2				
野々川	2	旧十和 集計	65					
旧十和 集計	65	公営 集計	370					
公営 集計	370					499		

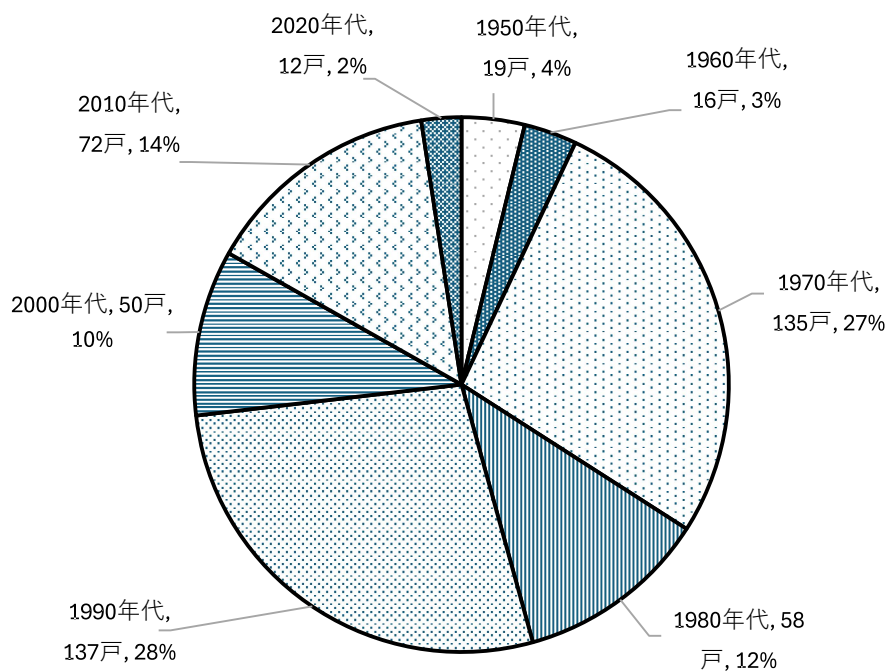
## (2) 構造及び建設年度等

令和7年3月末時点において町が管理する公営住宅等のストック総数は499戸で、構造別では、木造184戸(36.9%)、簡易耐火造133戸(26.7%)、耐火構造182戸(36.4%)で、建築時期は1970年代と1990年代が多く、現行の耐震基準が施行された1981年よりも後に建築された住宅は330戸(66.1%)である。

図表3 公営住宅等ストックの構造別概況



図表4 公営住宅等ストックの建築の時期別概況

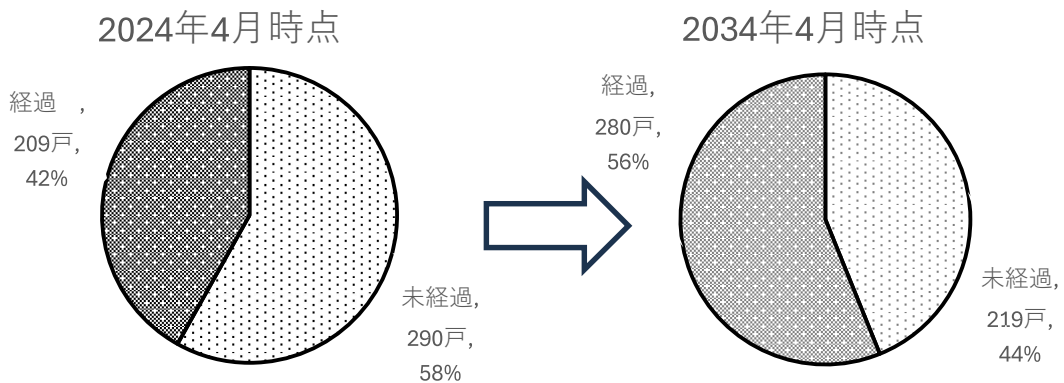


図表 5 公営住宅等の構造別建築の時期別戸数

		構造						総計
		木平	木二	簡平	簡二	低耐	中耐	
建築の時期	1950年代	11				8		19
	1960年代		1	3				4
	1970年代	2	9		126			137
	1980年代		15		4	31	18	68
	1990年代	17	60		0	12	48	137
	2000年代	5	19			10	16	50
	2010年代	3	30				39	72
	2020年代	9	3					12
	総計	47	137	3	130	61	121	499

建築物の構造と建築年度により定まる公営住宅等の標準管理期間で見ると、2024年度末時点ですでに209戸（41.9%）が法定耐用年数を経過している。10年後の2034年度末には280戸（56.1%）が標準管理期間を経過する。

図表 6 公営住宅等の耐用年数経過状況



図表 7 (参考) 公営住宅等の構造・階数別区分

構造	階高	区分	標準管理期間
木造	平屋 (1階建て)	木平	30年
	2階建て	木二	
簡易耐火造 (CB、PC造)	平屋 (1階建て)	簡平	45年
	2階建て	簡二	
耐火造 (S、RC、SRC造)	低層 (1~2階建て)	低耐	70年
	中層 (3~5階建て)	中耐	
	高層 (6階建て以上)	高耐	

## 4 長寿命化に関する基本方針

### (1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### ① 法定点検および日常点検の実施

公営住宅等の点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編・木造編）」を参考に、必要な法定点検とあわせた日常点検を適宜実施する。

#### ② 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果や修繕記録をデータベースとして整理し、効率的・効果的な修繕工事の計画に活用するサイクルについて検討する。

本町で管理する公営住宅等ストックの住棟数は、長期的に減少する見込みであるが、保有ストックの大規模修繕時期が将来的に集中しないよう、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して事業を平準化する。

#### ③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

大規模修繕の周期により、工事部位によっては劣化度調査および日常点検の結果等で次回の大規模修繕での実施とする可能性があるため、公営住宅等の現況カルテに修繕等履歴を記録し、以降の経常修繕や次回の大規模修繕に役立てることとする。

また、入退居管理との一元管理についても検討する。

### (2) 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

#### ① 予防保全的な維持管理の実施

適切な点検、修繕、データ管理による予防保全的な維持管理を実施することにより、住棟の長寿命化を図り、効果的かつ効率的なライフサイクルコストの縮減に繋げる。

#### ② 改善事業の実施

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、個別改善や全面的改善を実施することで長寿命化を図り、住棟のライフサイクルに配慮し建替戸数のピークを平準化するとともに、存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図る。具体的には、長寿命化改善（外壁・屋上防水の改修と必要に応じた水回り・建具等の更新）を実施し、構造別に 50 年～70 年程度の活用を図る。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかを LCC（ライフサイクルコスト）に基づき判断するものとし、改善投資により LCC の改善が見込まれない場合は建替事業への変更を検討する。

## 5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

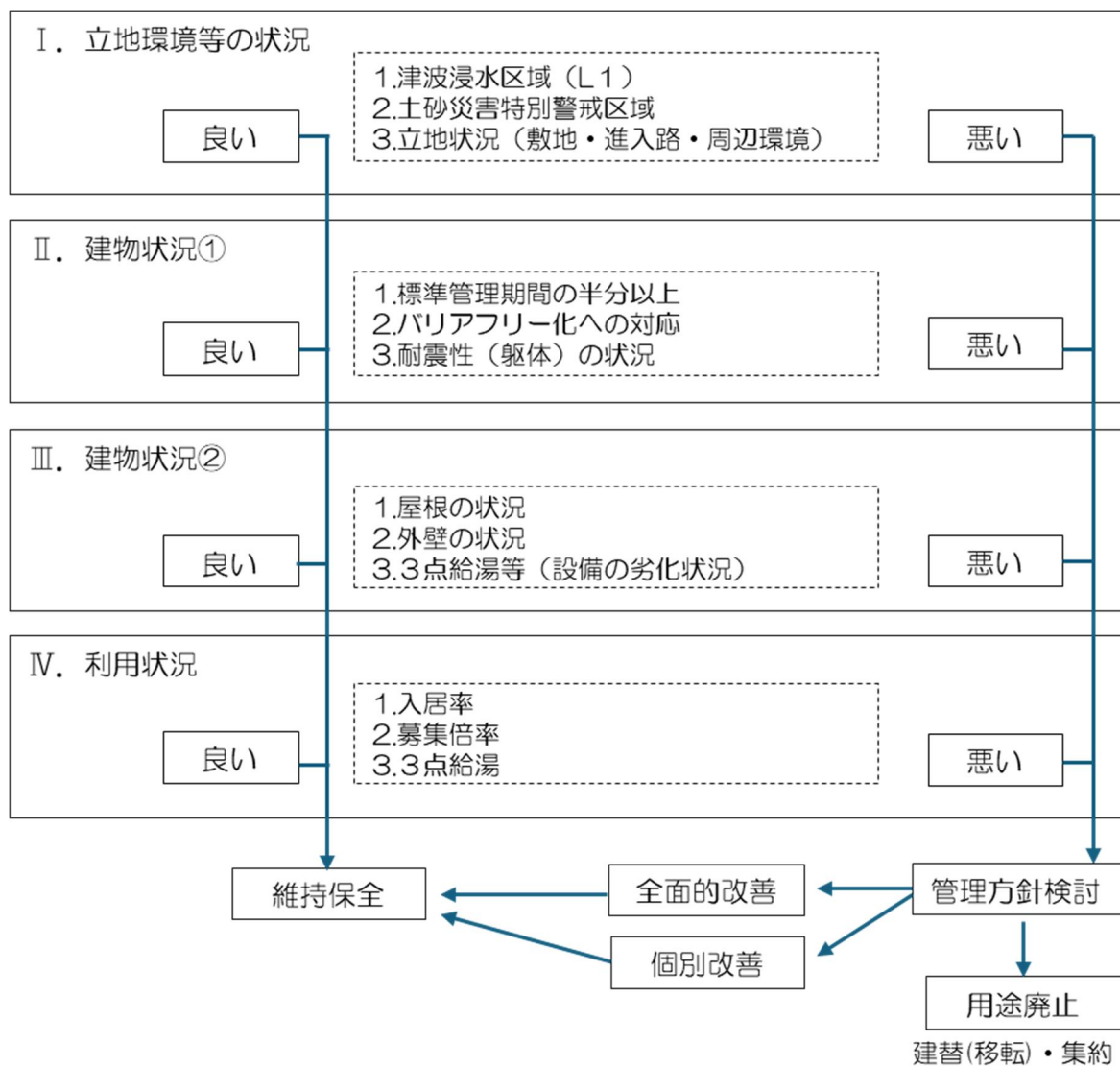
### (1) 対象

本計画に位置付ける対象住宅は、町が管理する公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅及び定住・ふるさと住宅、単独住宅とする。

### (2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「策定指針（H28改定）国土交通省」の図6-1 事業手法の選定フロー等を参考にし、下表の内容等に基づき、基本方針を踏まえ総合的に判断を行い、住棟別に事業手法を決定する。

図表9 事業手法の選定フロー



※ 区分された事業手法の実施にあたって、優先順位を決定する指標とし、原因の究明も含め、改善工事を検討する。

### (3) 事業手法別戸数

公営住宅等の管理戸数の事業手法別戸数は、下表のとおりとする。

図表 8 事業手法別戸数の選定結果

		1～5年目	6～10年目
公営住宅等管理戸数		499戸	457戸
	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数	444戸	396戸
	うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸
	うち改善事業予定戸数	10戸	10戸
	個別改善事業予定戸数	10戸	10戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
	うちその他戸数	434戸	386戸
	・建替事業予定戸数	20戸(12)	20戸(10)
・用途廃止予定戸数	35戸	41戸	

## 6 点検の実施方針

### (1) 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、「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。

## (2) 点検項目

部位別、構造別の点検項目は以下の通りとする。

図表 8 敷地及び地盤等に係る点検項目

部位	確認する項目	法定点検
ア)地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○
イ)敷地	■敷地内の排水の状況	○
ウ)敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	○
エ)塀	■組積造の塀また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	○
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ)擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	○
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	○
カ)屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ)屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク)通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ)付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

図表 9 建築物の外部に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

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

\* 塗り仕上げを除く。

図表 10 屋上及び屋根に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

部位	確認する項目	法定 点検
ア)屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	○
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	○

図表 11 建築設備に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

部位	確認する項目	法定 点検
ア)飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■配管の腐食及び漏水の状況	○
イ)給水タンク、給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	○
ウ)排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

図表 12 避難施設等に係る点検項目（耐火・簡易耐火造）

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

図表 13 建築物の外部に係る点検項目（木造）

部位	確認する項目	法定 点検
ア)基礎	■基礎の沈下等の状況	○
	■基礎の劣化及び損傷の状況	○
イ)土台	■土台の沈下等の状況	○
	■土台の劣化及び損傷の状況	○
ウ)外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○
エ)外壁(外壁仕上げ材等)	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	○
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ)外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	○
カ)建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

図表 14 屋上及び屋根に係る点検項目（木造）

部位	確認する項目	法定 点検
ア)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	○
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

図表 15 建築設備に係る点検項目（木造）

部位	確認する項目	法定 点検
ア)飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■配管の腐食及び漏水の状況	○
イ)排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

## 7 計画修繕の実施方針

### (1) 計画修繕の方針

計画修繕については、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期をグループ化し、必要に応じて大規模改修として実施する。

なお、大規模改修の実施にあたっては事前に調査を実施し、各回での実施内容を判断するものとする。

図表 16 計画修繕の実施の方針

実施判断	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
①各回（15年ごと）の大規模改修で実施	<b>【改修・補修】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修</li> <li>・傾斜屋根の補修</li> <li>・庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕</li> <li>・住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドアの点検・調整</li> <li>・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整</li> <li>・屋外鉄骨階段の補修</li> <li>・管理員室、集会室、内部廊下、内部階段、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、の張替・塗替</li> <li>・エレベーターカゴ内装、扉、三方枠等の補修</li> </ul>	12～15年
	<b>【取替】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポンプ（揚水、加圧給水、直結増圧、排水）の取替</li> <li>・管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替</li> <li>・機械室、電気室の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリの取替</li> <li>・共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等の取替</li> <li>・アンテナ、増幅器、分配機等（同軸ケーブルを除く）、分電盤の取替</li> <li>・住棟内ネットワークの取替</li> <li>・インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替</li> <li>・給湯・暖房器、バランス釜の取替</li> </ul>	
②改修前点検結果で第1/第2回を判断	<b>【改修・補修】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁、手すり壁等の塗替</li> <li>・外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）の補修</li> <li>・外壁・手すり壁等タイル張の補修</li> <li>・外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替</li> <li>・バルコニーの床防水（側溝、幅木を含む）の修繕</li> <li>・開放廊下・階段の床防水（側溝、巾木を含む）の修繕</li> <li>・開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替</li> <li>・（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替</li> <li>・（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等の清掃</li> <li>・平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝の補修</li> </ul>	18～20年
	<b>【取替】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管、雑排水管（屋内）、ガス管（屋外）、埋設排水管、排水柵等（埋設給水管を除く）の取替</li> <li>・換気扇、自動火災報知設備の取替</li> <li>・自転車置き場、ゴミ集積所の取替</li> <li>・囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等の取替</li> <li>・植栽の整備</li> </ul>	

実施判断	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
③第2回 (30年目)で 実施	①各回（15年ごと）に実施する内容	12～15年
	②第1回（15年目）の改修前点検結果で第2回実施とした内容	18～20年
	【改修・補修】 ・屋上防水の改修、勾配屋根の葺き替え  【取替】 ・屋外建具・手すり等の取替 ・金物類、メーターボックス扉類の取替 ・受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ・配電盤、自家発電設備、配電幹線の取替 ・電話配電盤・端子盤の取替 ・消火栓設備（屋内及び連結用）の取替 ・昇降機（エレベーター）の取替 ・浴室ユニットの取替	24～36年
第3回 (45年目)で 実施	【取替】 ・給水管・汚水管・ガス管の取替 ・避雷針設備の取替	40～50年
	①各回（15年ごと）に実施する内容	12～15年
改修前点検結果 で実施を判断	②第1回（15年目）の改修前点検結果で第2回実施とした内容	18～20年
	③第2回改修（30年目）で実施する内容	24～36年

## (2) 経常修繕の方針

当面管理するすべての公営住宅等ストックにおいて、計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、日常点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施する。

図表 17 経常修繕の項目

実施時期	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
日常点検等で状況 確認、必要に応じて 随時実施	・非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ・機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換	4～6年
	・開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ・屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等の塗装 ・自転車置き場、遊具、フェンスの塗装 ・住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装	6年
	・水道メーターの取替 ・揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール	8年

## 8 改善事業の実施方針

### (1) 個別改善事業の実施方針

個別の改善工事の内容は事前の調査に基づき設定するが、基本的な実施方針については下表の類型別実施方針に基づく。

なお、事業の効率化のため、計画修繕のサイクルと連動して同時に実施することを基本とする。

図表 18 個別改善事業の類型ごとの実施方針と内容

類型	実施方針	工事内容
A 安全性確保型	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●防犯に配慮した建物部品の更新</li> <li>●消火設備など防災設備の更新</li> <li>●屋外通路等の照度確保 等</li> </ul>
B 福祉対応型	高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸内・共用部・屋外への配慮した整備を進める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住戸内手すりの設置</li> <li>●トイレの高齢者対応</li> <li>●共用部の段差解消等</li> </ul>
C 居住性向上型	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●給湯器の設置</li> <li>●流し台の更新</li> <li>●建具（玄関ドア、アルミサッシ等）の更新 等</li> </ul>
D 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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>●屋上防水改修</li> <li>●外壁再塗装</li> <li>●給湯管・給水管、排水設備の更新 等</li> </ul>

### (2) 全面的改善事業の実施方針

高齢者率の高い住棟において、段差解消や手摺り設置等の高齢化対応が未整備のもの、年数経過による給排水配管や設備機器の劣化等、複数の改善の必要がある住棟において、個別改善も含めこれらを一度に解消するために全面的改善を行う。

## 9 建替事業の実施方針

### (1) 建替事業の実施方針

#### ① バランスの取れた供給と地域特性への配慮

今後の人口動向や少子・高齢化の進行状況に応じて、町域において必要となるストックの将来像を見定め、県営住宅や民間賃貸住宅、定住促進に向けて供給する中間管理住宅等との役割分担も念頭に置きながら、団地の再編と配置の最適化を進める。

同時に、コミュニティの維持・振興の視点から、団地の建設の経緯や地域ごとの将来像に応じたストックの形成を図る。

#### ② 円滑な住み替えのための仮住居等の確保

大規模な改修工事や建替事業の実施に際しては、仮住居や移転先住居が必要となる。適切な募集停止時期の設定や住み替え用住戸の確保、近接する他の団地との連携による仮住居確保はもとより、中間管理住宅や民間の借家等も活用しながら入居可能な住宅の数を量的に確保しつつ、並行して入居の適正化を進めるなど、町営住宅における居住の流動性を高めていく。

#### ③ 小規模団地の統廃合等の判断

数戸程度の小規模な町営住宅団地については、地域の居住安定に係るストックの形成を適切に進め、統廃合を検討する。

#### ④ 地域のまちづくりに必要な施設や機能の確保

子育て支援施設や高齢者向け施設の併設、地域への集会所の開放など、エリアごとに異なる住環境への需要に対しても関係機関と調整しながら対応を図る。

### (2) 用途廃止の方針

安全性の確保が困難となる耐用年数を経過した木造・簡易耐火住宅については、従前居住者への協力を得ながら、本計画期間中での用途廃止・除却をめざすものとする。

戸建て住宅については退居が完了した後すみやかに除却を行い、跡地活用が可能な状態とする。長屋住宅については、全員の退居が完了した後に住棟単位で除却を行うものとする。

(3) 計画期間におけるスケジュール

本計画期間における建替・用途廃止事業の実施予定は以下の通りとする。

図表 24 計画期間中の建替事業の実施スケジュール

団地名	構造	建設年度	戸数	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	将来戸数	備考
北琴平第2	簡易耐火	S47	6	建替										4	
大正土場第1	簡易耐火	S49	4		建替									2	一部特別警戒区域
大正土場第2	簡易耐火	S50	4			建替								2	
弘瀬第1	簡易耐火	S49	2				建替							1	
弘瀬第1	簡易耐火	S51	4					建替						3	
大井川第1	簡易耐火	S51	4						建替					2	
久保川団地	簡易耐火	S52	4							建替				2	
昭和第3	簡易耐火	S53	4								建替			2	
昭和第3	簡易耐火	S53	4									建替		2	
大正土場第3	簡易耐火	S52	4										建替	2	

## 27 計画期間中の用途廃止の実施スケジュール

種別	団地名	現況棟数	現況戸数	実施時期
公営	興津第1 S51 簡二	6	30	退居の完了後に除却、用途廃止
	仁井田第2 S53 簡二	1	2	
	野々川 S53 簡二	1	2	
	大井川第3 (昭和第4) S53 簡二	1	2	
	昭和第3 S53 木二	1	3	
	昭和第3 S54 簡二	2	8	
単独	古市 S26 木平	3	5	
	古市 S27 木平	2	2	
	東町 S29 低耐	2	8	
	東町 S29 木平	1	1	
	金上野 S30 木平	1	1	
	仁井田第1 S31 木平	1	1	
	江師第2 S30 木平	1	1	
	古城第1 S41 木二	1	1	
	古城第2 S46 木平	1	1	
	昭和第4 S51 木平	1	1	
	昭和 S40 簡平	1	3	
	大道 H5 木平	1	2	

## 10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### (1) LCC 算出の考え方

本計画に基づいて新築工事を実施する住棟の維持管理コストを算出するとともに、改善工事を実施する住棟について長寿命化によるコスト縮減効果の確認を行う。

図表 19 【参考】LCC 算出の基本的な考え方

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} - \textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

$$\textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費 A} + \text{修繕費 C1} + \text{除却費 D1})}{\text{評価期間 E1 (改善非実施)}}$$

建設費 A： 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費  
修繕費 C1： 建設後、評価期間（改善非実施）未までに実施した修繕工事費  
除却費 D1： 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費  
評価期間 E1： 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

$$\textcircled{3} \text{ LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費 A} + \text{改善費 B} + \text{修繕費 C2} + \text{除却費 D2})}{\text{評価期間 E2 (改善実施)}}$$

建設費 A： ②に同じ  
改善費 B： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額  
修繕費 C2： 建設後、評価期間（改善実施）未までに実施した修繕工事費  
除却費 D2： 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費  
評価期間 E2： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※将来発生が見込まれるコストについては社会的割引率（年 4%）を適用して現在価値化する。

(2) 新規整備及び建替住棟のLCC

本計画において建替事業の実施を予定する北琴平第2団地について、国の提供するライフサイクルコスト算定プログラムを用い、新築から除却までのトータルコストと活用期間における年当たりコストを算定する。

計画的な管理に基づき、木造住棟において50年間を活用期間と想定した場合、1戸当たりの維持管理コストは340,703円/年（建替後3戸の合計で1,022千円/年）と算定される。

算定に用いた単価・工事実施時期及び活用期間は以下のとおり。

図表 20 ライフサイクルコストの算定結果

■住棟諸元

団地名	北琴平第2
住棟番号	
戸数	3
構造	中耐階段室型
建設年度	R8
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	(1)

評価時点(和暦)
R7

※木造だが仮に中耐階段室とする

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	0 円/戸	30 年
床防水	110,000 円/戸	30 年
外壁塗装等	600,000 円/戸	30 年
鉄部塗装等	20,000 円/戸	30 年
建具(玄関ドア、MB扉)	190,000 円/戸	30 年
建具(アルミサッシ)	230,000 円/戸	30 年
バルコニー手摺		30 年
金物類	50,000 円/戸	30 年
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備	70,000 円/戸	30 年
給湯器	320,000 円/戸	30 年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備	0 円/戸	
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台	190,000 円/戸	30 年
浴室ユニット	1,000,000 円/戸	
レジフト	130,000 円/戸	
24h換気		
経常修繕	50,000 円/戸	30 年
計	2,960,000 円/戸	-

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	30年
床防水	1	30年
外壁塗装等	1	30年
鉄部塗装等	1	30年
建具(玄関ドア、MB扉)	1	30年
建具(アルミサッシ)	1	30年
バルコニー手摺		30年
金物類	1	30年
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備	1	30年
給湯器	1	30年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備	1	
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台	1	30年
浴室エント	1	
レジフト	1	
24h換気		
経常修繕	1	30年
計	14	—

除却費	2,500,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	30年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	0円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,157,828円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	2,157,828円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,560,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,500,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.308	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	770,797円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	549,621円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	50 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,075,072 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	515,911 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	2,559,161 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,960,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	564,223 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,560,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.141	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	351,782 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	340,703 円/戸・年	-

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	208,917 円/戸・年	-
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	626,752 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

### (3) 改善住棟のLCC

本計画において長寿命化型の改善事業を実施する全住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較する。

下記の条件に基づくストック個別の算定結果を改善前・改善後で比較し、原則として、改善よりも建替を実施する方がLCCを縮減できる場合にのみ、事業手法を建替と仮定する。ただし、耐震性等の課題解決に別途費用を要する場合は、比較対象に追加する。

図表 21 LCC算定の設定条件

項目	内容	設定値（耐火）	設定値（木造）
①計画前の活用期間	長寿命化改善を実施しない場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。	国税庁が示す RC 造住宅の耐用年数(47年)を参考に50年間とする。	公営住宅の法定耐用年数から30年間とする。 ただし、改善を実施する年度に30年を経過している場合は、建築からの経過年数とする。
②計画後の活用期間	長寿命化改善を実施した場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。	公営住宅の法定耐用年数から70年間とする。	建築から50年間とする。
③改善項目および工事単価	②の活用期間を実現するために実施する長寿命化改善工事の項目と工事にかかる事業費（活用期間において複数回の改善を実施する場合は累積の事業費）。	新築後35年経過を目途に初めて実施する、改善及び大規模修繕にかかる工事費を1戸当たり422万円と見込む(下表)。	新築後30年経過を目途に初めて実施する、改善及び大規模修繕にかかる工事費を1戸当たり296万円と見込む。

図表 22 【参考】耐火ストックのLCC算定における改善項目と費用の設定

項目	費用
屋上防水	780,000 円/戸
床防水	110,000 円/戸
外壁塗装等	40,000 円/戸
鉄部塗装等	20,000 円/戸
建具(玄関ドア、MB扉)	190,000 円/戸
建具(アルミサッシ)	230,000 円/戸
バルコニー手摺	210,000 円/戸
金物類	50,000 円/戸
給水管、給湯管	740,000 円/戸
貯水槽	70,000 円/戸
給水ポンプ	120,000 円/戸
排水設備	210,000 円/戸
ガス設備	70,000 円/戸
給湯器	320,000 円/戸
共用灯	70,000 円/戸
電力幹線・盤類	140,000 円/戸
流し台	190,000 円/戸
浴室ユニット	480,000 円/戸
レンジフード	130,000 円/戸
経常修繕	50,000 円/戸
長寿命化型改善費用 計(円/戸)	4,220,000 円/戸

試算の結果、長寿命化型改善を実施する場合、耐火造の住棟では1戸当たり年平均で91,810円、木造の住棟では1戸当たり年平均で149,839円のLCC削減効果が認められた。

以上のことから、本計画においては、定期的な点検等に基づき適切な長寿命化型改善事業を進めるものとする。

図表 23 長寿命化型改善を実施する方針の住棟のLCC算定結果

種別	団地名	住棟 番号	建設 年度 (年度)	構造	計画前 LCC (円/戸・年)	改善費用計 (円/戸)	評価 期間 (改善 あり) (年)	計画後 LCC (円/戸・年)	年平均 縮減額 (円/戸 ・年)
公営	北琴平第1		S56	簡耐	352,483	4,220,000	70	270,781	81,702
公営	大奈路		H5	木造	469,181	2,960,000	50	354,510	114,671
公営	大奈路		H6	木造	528,349	2,960,000	50	382,118	146,231
公営	江師第1		H10	木造	589,554	2,960,000	50	388,502	201,052
公営	コーポしまんと	1号棟	H7	耐火	382,560	4,220,000	70	287,087	95,472
公営	コーポしまんと	2号棟	H8	耐火	380,664	4,220,000	70	284,733	95,931
公営	大正東山第1		H5	木造	469,181	2,960,000	50	353,007	116,174
公営	大正東山第1		H6	木造	528,349	2,960,000	50	380,907	147,441
公営	大井川		H3	木造	398,751	2,960,000	50	319,559	79,192
公営	大井川		H3	木造	398,751	2,960,000	50	318,553	80,198
公営	今成		H7	木造	570,985	2,960,000	50	394,857	176,128
公営	今成		H7	木造	570,985	2,960,000	50	394,384	176,601
改良	第2興津		S61	耐火	351,710	4,220,000	70	265,357	86,353
特公賃	江師第2		H6	木造	528,349	2,960,000	50	381,500	146,848
特公賃	コーポしまんと	1号棟	H7	耐火	382,560	4,220,000	70	287,087	95,472
特公賃	コーポしまんと	2号棟	H8	耐火	380,664	4,220,000	70	284,733	95,931
特公賃	大正西本町団地		H5	木造	469,181	2,960,000	50	353,744	115,437
特公賃	大正南町第3		H10	木造	589,554	2,960,000	50	388,502	201,052
単独	昭和井ノ上		H8	木造	590,226	2,960,000	50	391,868	198,358
単独	昭和井ノ上		H8	木造	590,226	2,960,000	50	391,868	198,358