

# 伊根町公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

伊根町



# 目 次

## 第1章 計画の目的と現状

### 1-1 計画策定の目的等

(1-1-1) 背景

(1-1-2) 目的

### 1-2 伊根町の公営住宅等を取り巻く状況

(1-2-1) 人口・世帯の状況

(1-2-2) 町内の住宅事情

(1-2-3) 公営住宅等の整備現況

(1-2-4) 公営住宅等の入居者の状況と空家状況

(1-2-5) 応募倍率、公営住宅での収入超過者や高額所得者の状況

(1-2-6) 町全域の空家の状況

(1-2-7) 公営住宅等の立地条件、安全性、利便性等の状況

(1-2-8) 公営住宅の需要見通し

(1-2-9) 状況についてのまとめ

## 第2章 計画基本方針

### 2-1 長寿命化に関する基本方針

(2-1-1) ストック状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(2-1-2) 改善事業の実施による長寿命化

(2-1-3) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

### 2-2 計画期間

## 第3章 計画対象と事業手法の選定

### 3-1 公営住宅等長寿命化計画の対象と状況の把握

(3-1-1) 対象

(3-1-2) 団地別・住棟別状況の把握

### 3-2 団地別・住棟別状況の事業手法の選定

(3-2-1) 事業手法

(3-2-2) 事業手法の選定方法

(3-2-3) 1次判定

(3-2-4) 選定の結果（1次判定）

(3-2-5) 2次判定

(3-2-6) 選定の結果（2次判定）

(3-2-7) 3次判定

(3-2-8) 選定の結果（3次判定）

(3-2-9) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

#### **第4章 手法別の実施方針**

4-1 点検の実施方針

(4-1-1) 定期点検

(4-1-2) 日常点検

4-2 計画修繕の実施方針

4-3 改善事業の実施方針

4-4 建替事業の実施方針

#### **第5章 事業実施計画**

5-1 長寿命化のための事業実施計画

(5-1-1) 維持・改善に係る事業予定一覧

(5-1-2) 建替に係る事業予定一覧

(5-1-3) 共同施設部分に係る事業予定一覧

#### **第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出**

6-1 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出方法

(6-1-1) 基本的な考え方

# 第1章

## 計画の目的と現状

### 1-1 計画策定の目的等

#### (1-1-1) 背景

本町が有する公営住宅、特定公共賃貸住宅、及び地域定住化促進住宅（以下「公営住宅等」という。）の既存ストック状況は、建築年次が平成元年以降と比較的新しい住宅を有している状況であるが、他の施設や周辺自治体においても過去に建設した公共施設等の大規模修繕や建て替えを行う大量更新の時期を迎えている。また、長期的な人口減少による税収の減少、少子高齢化社会の進行による扶助費等の増大が見込まれ、より厳しい財政状況が続くものと想定される中、効率的で効果的な事業運営が求められている。

このような状況の中、本町では平成29年3月に公共施設等総合管理計画を策定し施設の今後の在り方について基本的な方向性が示され、公営住宅等においても優先性を考慮した効率的な維持管理、ニーズの多様化や高齢化の進展による需要の動向を踏まえた機能確保、住宅需要の動向を踏まえた住宅供給を図る必要が生じている。

#### (1-1-2) 目的

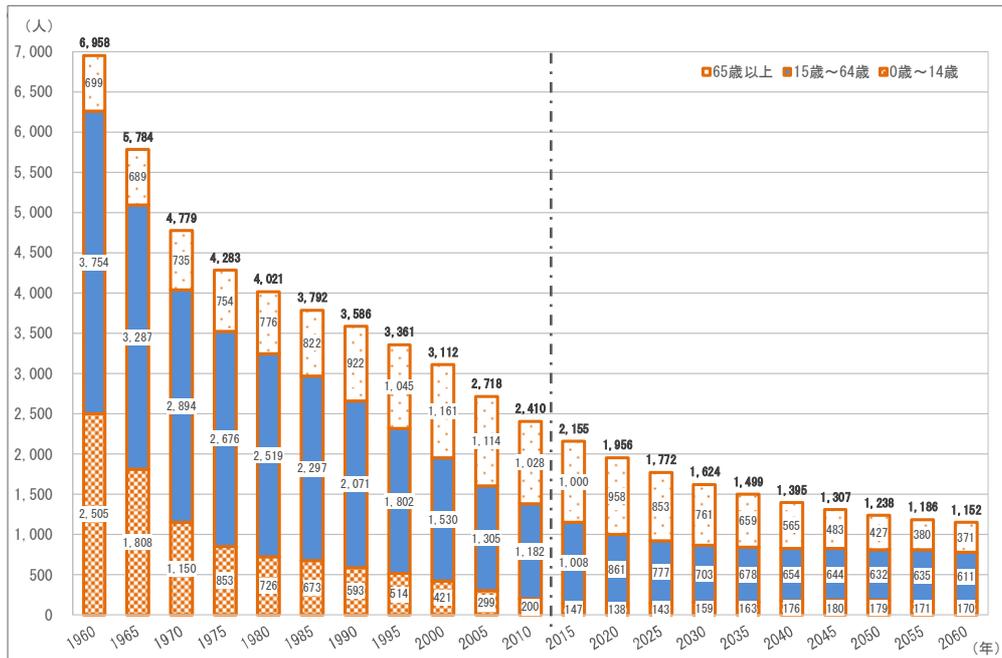
本計画は、伊根町公共施設等総合管理計画の下位計画として、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、これらのデータ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別での事業選定方法を確立するとともに、長寿命化のための事業実施計画を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進することにより、中長期的視点に立った町営住宅の適正な管理運営を実現することを目的とする。

### 1-2 伊根町の公営住宅等を取り巻く状況

#### (1-2-1) 人口・世帯の状況

本町の人口は、1950年の7,786人をピークに減少傾向が続いており、2010年において2,410人、2015年では2,110人に減少している。

2015年に策定した「伊根町まち・ひと・しごと創生地域人口ビジョン」による将来展望では、2060年の総人口は1,152人となることを見込んでいる。(図1参照)



(図1) 人口の将来展望

(1-2-2) 町内の住宅事情

本町における共同住宅の整備状況は、民間経営の共同住宅や府営住宅はなく、本町が管理運営する賃貸住宅のみとなっている。このため、本町への居住希望者は、町営又は個人の戸建空家を賃借するか住宅の新築又は購入をしなければ住宅が確保できない状況となっている。

本町が他に行っている居住対策として、空家については、「空き家バンク登録制度」により居住希望者への情報提供を行い、町内への居住の促進を図っている。しかし、老朽化したものが多いため多額の修繕費用が必要なものが多く、また登録数は10件程度と少ない。その他の町の施策では、新築や購入による町外からの居住希望者に対し「定住促進補助金」により建設、購入、又は改修への支援を行い、定住促進を図っている。

(1-2-3) 公営住宅等の整備現況

本町には、公営住宅が4団地16棟34戸、特定公共賃貸住宅が1団地2棟8戸、定住化促進住宅が4団地5棟21戸ある。

公営住宅、特定公共賃貸住宅はすべて世帯向けのものであり、間取りはすべて3DK、住戸専用面積は60㎡以上で、うち木造についてはすべて70㎡以上となっている。

構造は、公営住宅日出団地1号棟、2号棟、公営住宅本庄宇治団地1号棟、2号棟、3号棟が簡易耐火構造2階建て、特定公共賃貸住宅本庄宇治団地A棟、及びB棟については鉄筋コンクリート造となっており、その他の公営住宅等はすべて木造となっている。

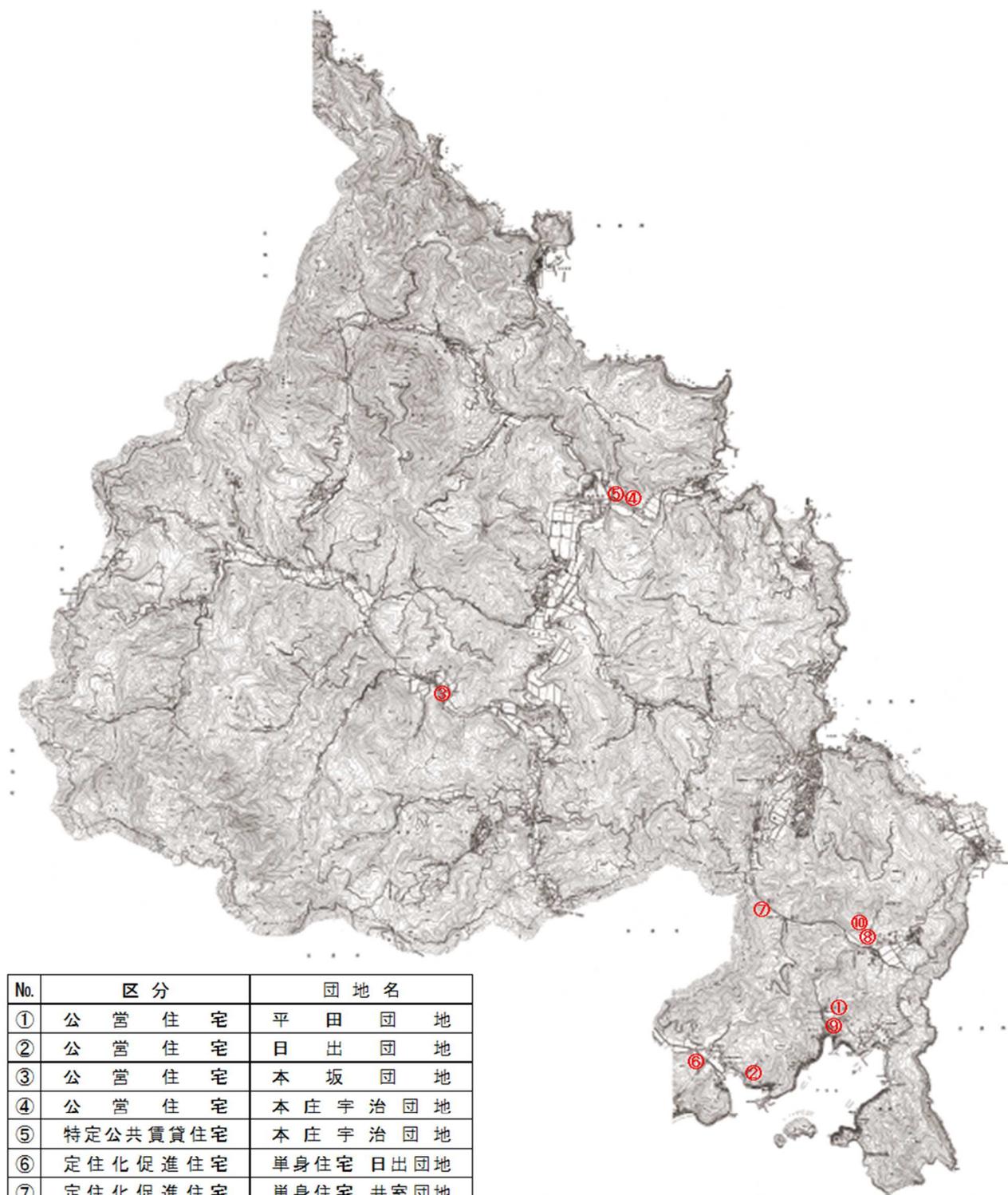
建築時期は、公営住宅を平成元年度から平成8年度に、特定公共賃貸住宅を平成10

年度から平成 11 年度に、定住化促進住宅は平成 21 年度から平成 29 年度にかけて建築されている。

伊根町営住宅一覧表

区分	団地名	構造	住戸 タイプ	階数	管理戸数	棟数	竣工年度
公営住宅	平田団地	木造	3DK	2	8戸	4棟	H4 ~H5
	日出団地 (1、2棟)	簡耐2	3DK	2	6戸	2棟	H1
	日出団地 (3、4棟)	木造	3DK	2	4戸	2棟	H8
	本坂団地	木造	3DK	2	8戸	4棟	H3 ~H6
	本庄宇治団地 (1、2、3棟)	簡耐2	3DK	2	6戸	3棟	H3
	本庄宇治団地 4棟	木造	3DK	2	2戸	1棟	H5
小計					34戸	16棟	
特定公共 賃貸住宅	本庄宇治団地 (A、B棟)	簡耐2	4DK	2	8戸	2棟	H10 ~H11
小計					8戸	2棟	
定住化促 進住宅	単身住宅 日出団地	木造	1DK	1	5戸	1棟	H21
	単身住宅 井室団地	簡耐2	1DK	1	3戸	1棟	H24
	単身住宅 大原団地	木造	1DK	1	5戸	1棟	H29
	平田団地	木造	3DK	2	3戸	1棟	H27
	大原団地	木造	3DK	2	5戸	1棟	H29
小計					21戸	5棟	
総計		—	—		63戸	23棟	

伊根町の公営住宅等位置図

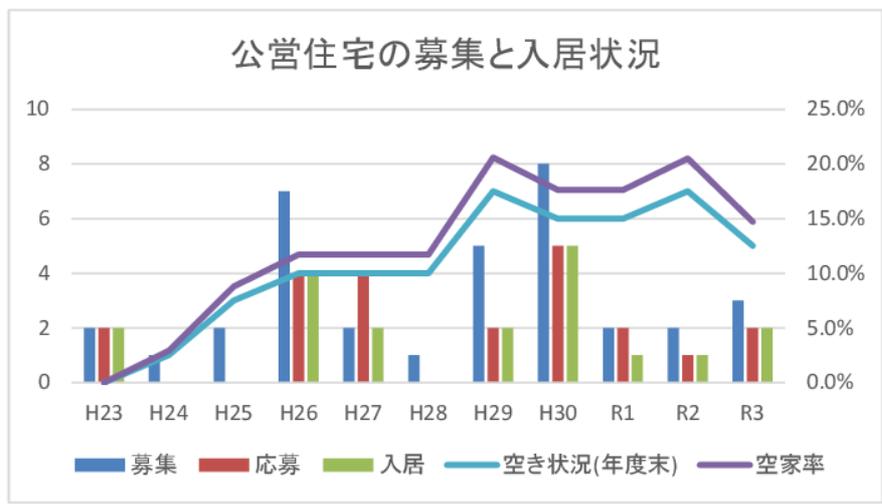


No.	区分	団地名
①	公 営 住 宅	平 田 団 地
②	公 営 住 宅	日 出 団 地
③	公 営 住 宅	本 坂 団 地
④	公 営 住 宅	本 庄 宇 治 団 地
⑤	特定公共賃貸住宅	本 庄 宇 治 団 地
⑥	定住化促進住宅	単身住宅 日出団地
⑦	定住化促進住宅	単身住宅 井室団地
⑧	定住化促進住宅	単身住宅 大原団地
⑨	定住化促進住宅	平 田 団 地
⑩	定住化促進住宅	大 原 団 地

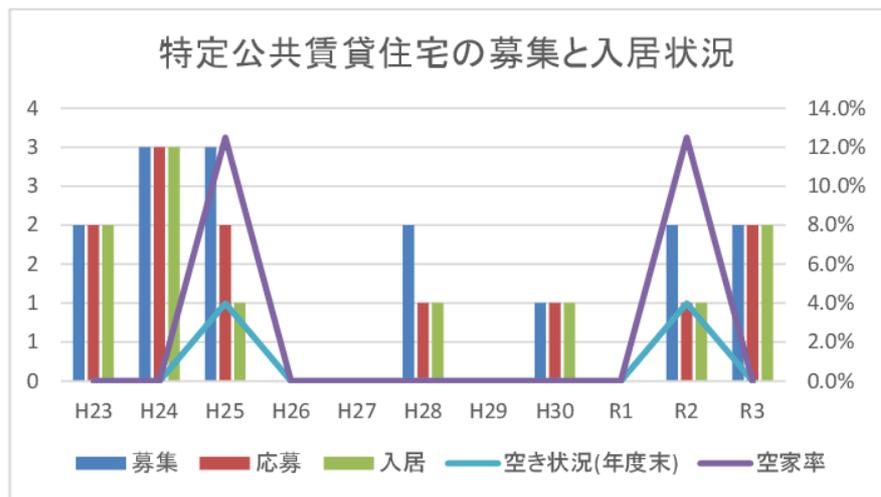
(1-2-4) 公営住宅等の入居者の状況と空家状況

公営住宅は、近年まで入居率が高く空き家状態が短い状況であったが、平成 25 年度以降 10%から 20%の空家率となり、空家の増加がみられる。(図 2 参照) 特に町内でも山間部奥地に位置する本坂団地については、令和 3 年度末で 8 戸中 4 戸が随時募集であり、そのうち、空き家期間の状況が 4 年以上経つ住宅もある。また、他の公営住宅においても退去による空き家が増加傾向にある。

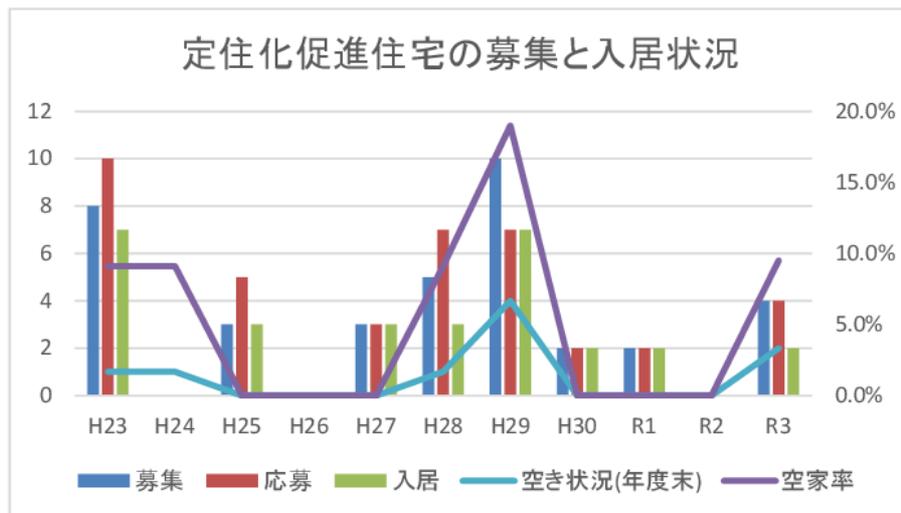
特定公共賃貸住宅については、退去による空き家が生じるものの、募集により入居がある状況であり、定住化促進住宅についても同様の状況となっている。なお、この二種類の住宅は、総戸数が少ないため 1 戸当たりにも占める率が 9~12%と高く、空家率の数値としては高いが戸数としては 1 戸程度の空家状況となっている。募集に対して応募者が多く入居が少ない事案は、欠格や辞退によるものと考えられる。(図 3,4 参照)



(図 2) 公営住宅の募集と入居状況



(図 3) 特定公共賃貸住宅の募集と入居状況



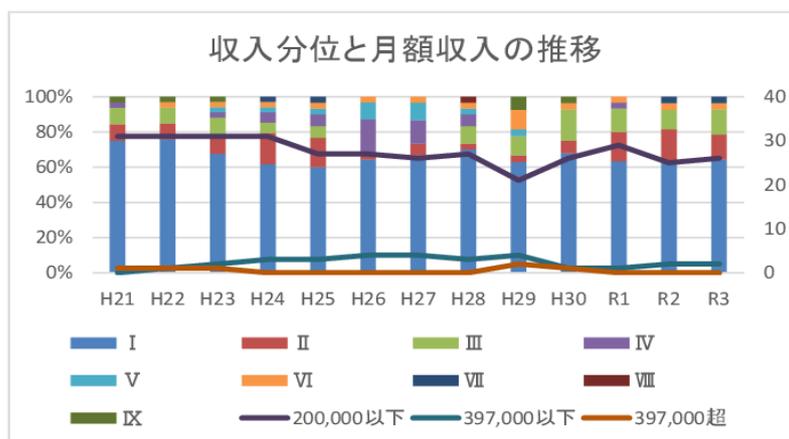
(図 4) 定住化促進住宅の募集と入居状況

(1-2-5) 応募倍率、公営住宅での収入超過者や高額所得者の状況

公営住宅等の募集方法については、管理戸数が少ないため空き家が生じた際、その都度募集を行っている状況であり、応募がなければそのまま随時募集として公募している。このため1回あたりの応募件数は1件となることが多く、応募倍率については、従来から低い状況が続いている。

公営住宅において収入超過者や高額所得者の占める状況は、平成26年度から増加傾向となっている。しかし、月額収入別の戸数に大きな変動はなく、収入分位の改正による収入超過者や高額所得者が増えた大きな要因といえる。(図5)

収入超過者等への対応として退去勧告や命令を進めているが、特定公共賃貸住宅や定住化促進住宅の空きがない場合が多く、転居先住宅の斡旋を行えない状況が生じており、退去者の町外への流出も生じさせる結果となっている。



(図 5) 収入分位と月額収入の推移

#### (1-2-6) 町全域の空家の状況

公営住宅等を除く本町内の空家については、民間の共同住宅がなく戸建ての空家のみとなっており、平成 25 年度の実態調査（「空き家対策について」伊根町廃屋・空き家緊急対策検討会）では 195 件の空家があることが確認されており、全国的な動向と同様に以降年々増える傾向にある。

空家バンク登録などにより、家屋所有者と入居希望者を繋ぐ窓口を設けているが、古い家屋が多く修繕費が多額となることから、売買や貸借に至らない状況となっている。また、町外の空家所有者は、将来居住することや盆正月に帰省することを理由として空家を手放さない状況となっている。

#### (1-2-7) 公営住宅等の立地条件、安全性、利便性等の状況

本町の公営住宅は、同一または隣接箇所に建替えられてきた経緯があり、現在においてはすべて平成元年以降に建設した住宅となっている。また、建築基準を満たし、世帯向けについては 3LDK（60 m<sup>2</sup>）以上と居住性も向上している。しかし、山間の多い集落で構成する本町では山を背にした住宅が多く、土砂災害特別警戒区域等の指定地であることや、日照条件が悪い、谷筋で湿気が多いことなど安全面と居住性の観点から問題が生じている。特に公営住宅の建設地は土砂災害特別警戒区域に指定される箇所に位置するものが多く、安全への対応が必要な状況となっている。

利便性については、設備や床面積は全体的に高い水準にある。しかし、立地条件としては、交通の便益や冬季降雪などの環境により低い水準であり、公営住宅の利便性係数も 0.9 以下ですべて設定されているところである。

公営住宅等別の土砂災害警戒区域等の指定状況

区分	団地名	棟	急傾斜崩壊	土石流	地すべり
公営住宅	平田団地	1	警	-	-
		2	特	-	-
		3	-	-	-
		4	特	-	-
	日出団地	1	特	警	警
		2	特	警	警
		3	警	警	警
		4	警	警	警
	本坂団地	1	-	-	-
		2	-	-	-
		3	-	-	-
		4	-	-	-
	本庄宇治団地	1	特	-	-
		2	特	-	-
		3	特	-	-
		4	特	-	-
特定公共賃貸住宅	本庄宇治団地	A	-	警	-
		B	-	警	-
定住化促進住宅	単身日出団地	-	-	-	-
	単身井室団地	-	警	警	-
	平田団地	-	-	警	-
	大原団地（単身）	-	-	-	-
	大原団地（世帯）	-	-	-	-

凡例	特： 特別警戒区域
	警： 警戒区域
	－： 非該当

(1-2-8) 公営住宅の需要見通し

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）」に示す公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】を行った結果を次に示す。

公営住宅の入居対象となる「著しい困窮年収未満の世帯の総数※1」（表 1 参照）については、町内のすべての貸家に居住する世帯数を示すものである。現状で公営住宅戸数を上回っている状況であり、町営以外の公営住宅は立地されていないが、特定公共賃貸住宅と定住化促進住宅で充足することができる。2030 年では公営住宅数と同等となり以降も減少することが見込まれている。また、現時点においても公営住宅においては空家

が生じていることから安全性や利便性等の立地の影響も含め公営住宅の戸数調整を検討する必要がある。

「世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数」（表 2 参照）で見ると 60 歳以上の単身高齢者と二人暮らし世帯が常に半数を超える割合となることが推計されている。現状においても多くの公営住宅において同様の状態であるが、公営住宅の既存ストックはすべて一般世帯向けであり、今後も世帯規模と住宅規模及び間取りに不釣り合いが生じていくことが予想される。

※ 1 「著しい困窮年収未満の世帯の総数」とは、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯を、将来人口・世帯数を基に推計したものです。

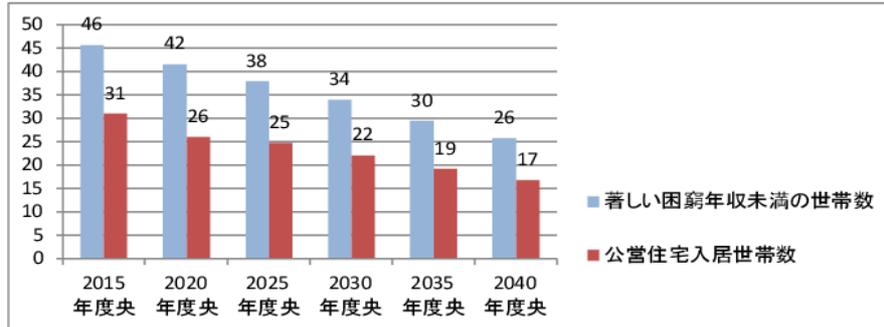
## 将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」数の推計

(表1) 著しい困窮年収未満の世帯の総数と公営住宅入居世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	46	42	38	34	30	26
公営住宅入居世帯数	31	26	25	22	19	17
公営住宅入居世帯の割合	68%	62%	65%	65%	65%	65%

※2015年度央と2020年度央の公営住宅入居世帯数は実際の入居世帯数であり、2025年度央以降の公営住宅入居世帯数は、公営住宅入居世帯の割合から算出している。



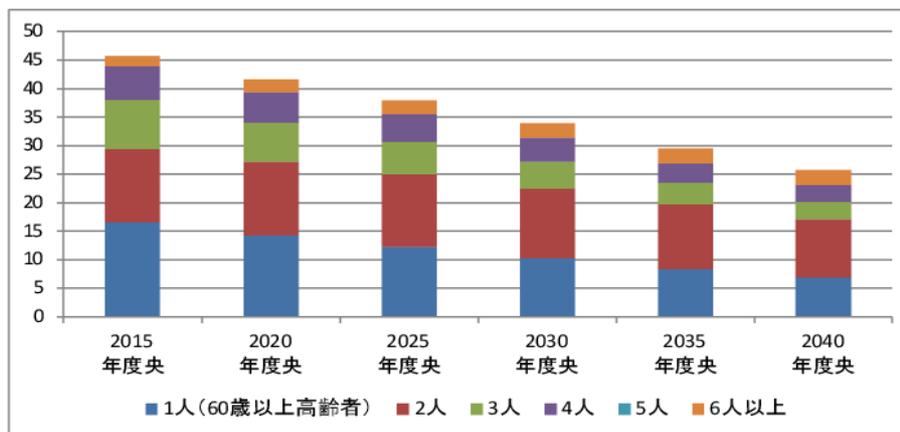
(表2) 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	17	14	12	10	8	7
2人	13	13	13	12	11	10
3人	9	7	6	5	4	3
4人	6	5	5	4	3	3
5人	0	0	0	0	0	0
6人以上	2	2	2	2	3	3
合計	46	42	38	34	30	26

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	36.4%	34.3%	32.5%	30.3%	28.6%	27.1%
2人	28.1%	31.1%	33.5%	36.0%	38.4%	39.4%
3人	18.7%	16.6%	14.9%	13.8%	12.8%	12.0%
4人	13.0%	12.9%	12.8%	12.6%	11.5%	11.5%
5人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
6人以上	3.8%	5.1%	6.3%	7.3%	8.7%	10.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



(1-2-9) 状況についてのまとめ

本町における公営住宅等は、最も古い住宅で平成元年に建設されていることから、昭和 56 年に定められた新耐震基準を満たしており、個別住宅の耐震基準等の構造的問題などは少ない。しかし、立地的問題は多く、中でも土砂災害等の安全対策が必要となる住宅がある。このため、必要となる安全対策費を考慮した事業計画が必要と考えられる。

また、住宅区分による需要の変化もみられている。公営住宅は需要が減少傾向にあり、逆に特定公共賃貸住宅や定住化促進住宅などは、建設後から空家の発生率は低く需要が高い状況となっている。

公営住宅の需要減少要因については、平成 19 年度の法改正により低所得者の対象となる収入額が引き下げられたことに伴い、入居基準内であった入居者が所得超過者となり退去が進んだこと、また、新基準内低所得者からの応募者がいないことから、公営住宅のみ空家が増える要因となっていると考えられる。また、新基準内低所得者からの応募者がいない理由としては、利便性や雇用機会の低い過疎地域へ転入し生活再建を行っていくことが難しい状況が背景にあることが考えられる。

「伊根町過疎地域持続的発展市町村計画（令和 3 年度～令和 7 年度）」においては、子育て世代や若年単身者の地域就業を目的とした定住化促進住宅等の住宅需要に不足が生じており、就業機会確保のため需要に見合った供給を進めていく必要があると明示されている。

以上のことから、住宅セーフティネットの確保及びバランスを確保しつつ、公営住宅の用途廃止や目的外使用の検討、各地域の実情に応じた住宅の整備を推進していく必要がある。

## 第 2 章

### 計画基本方針

#### 2-1 長寿命化に関する基本方針

##### (2-1-1) スtock状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

Stock状況を適正に把握するため定期点検等を行い、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防止するとともに、修繕や改善の効率的な実施を図る。

##### ①定期点検及び日常点検の実施

町が管理する公営住宅等において建築基準法第 12 条に規定される「法定点検」の対象となる住宅はないが、国土交通省が公開する「公営住宅等日常点検マニュアル」を活用し、定期的な巡回や小規模修繕時などの日常業務の中で適宜建築物の状況を確認し、その結果を記録する。

##### ②点検結果に基づく修繕の実施

点検の結果、緊急性の高いものを除き、必要に応じて次年度以降の修繕計画に盛り込むものとする。

##### ③点検結果と修繕内容のデータ管理

点検結果及び修繕履歴については、国土交通省が公開する「公営住宅等維持管理データベース」を活用し記録を行う。

##### (2-1-2) 改善事業の実施による長寿命化

安全性、居住性、省エネルギー性の低い住宅については、改善事業を実施し住宅機能の向上を図る。

改善事業は、今後の事業計画に明示し、計画に沿った改善を実施していくものとする。

##### (2-1-3) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減に関する方針

従来の対処療法的な維持管理から、予防保全的な点検に基づく修繕と住宅機能の向上を図る改善事業の実施に転換し、公営住宅等の長寿命化を図る。

将来、建替事業を見込む団地について予防保全的な点検に基づく修繕事業、改善事業、及び建替事業のいずれの事業を行うかの判断は、ライフサイクルコストの縮減効果により判断する。

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出方法は、第 6 章に明示する。

#### 2-2 計画期間

本計画期間は、令和 4 年度（西暦 2022 年度）から令和 13 年度（西暦 2031 年度）までの 10 年間とする。ただし、長期的な管理の見通しを示す必要があることから、事業

計画については令和 4 年度（西暦 2022 年度）から令和 33 年度（西暦 2051 年度）までの 30 年間とする。

また、社会情勢の変化、事業進捗に応じ概ね 5 年ごとに計画の見直しを行う。

## 第3章

### 計画対象と事業手法の選定

#### 3-1 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定と状況の把握

##### (3-1-1) 対象

この計画に位置付ける対象住宅は、本町が管理運営する全ての公営住宅、特定公共賃貸住宅及びそれらに付随する施設を対象とする。

##### 【公営住宅】

日出団地・・・4棟10戸

平田団地・・・4棟8戸

本庄宇治団地・・・4棟8戸

本坂団地・・・4棟8戸

##### 【特定公共賃貸住宅】

本庄宇治団地・・・2棟8戸

##### (3-1-2) 団地別・住棟別状況

事業手法の選定にあたっては、団地別や住棟別の状況を適正に把握する必要があることから、以下の項目を調査し、その結果を取りまとめる。

##### 1) 団地別・住棟別の基礎的項目

団地諸元（所在地、敷地面積、法規制、戸数）・団地諸元（建築年度、構造、階数、戸数）

##### 2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

団地単位

需要・効率性・立地

住棟単位

躯体の安全性・避難の安全性・居住性

##### 3) 維持管理の計画に必要な項目

団地単位

共用施設・供給・処理・履歴（修繕・改善）

住棟単位

躯体外装・電気設備・機械設備・履歴（修繕・改善）

1) 団地別・住棟別の基礎的項目

① 公営住宅 日出団地 <2棟>

所在地 : 京都府与謝郡伊根町字日出395番地  
 敷地面積 : 1,240.96㎡  
 法規制 : 防火地域指定なし(法22条指定なし)  
 用途地域指定なし  
 都市計画区域外

令和4年3月時点

団地名		竣工年度 (経過年数 R4時点)	構造	階数	延床面積 (建基法上)	戸数	住戸タイプ	備考
日出団地	1号棟	平成元年 (33年)	【簡耐】RC造(壁式構造)	2階建て	201.15㎡	3戸	3DK	長屋住宅
	2号棟	平成元年 (33年)	【簡耐】RC造(壁式構造)	2階建て	201.15㎡	3戸	3DK	長屋住宅

② 公営住宅 日出団地 <2棟>

所在地 : 京都府与謝郡伊根町字日出395番地  
 敷地面積 : 582.86㎡  
 法規制 : 防火地域指定なし(法22条指定なし)  
 用途地域指定なし  
 都市計画区域外

令和4年3月時点

団地名		竣工年度 (経過年数 R4時点)	構造	階数	延床面積 (建基法上)	戸数	住戸タイプ	備考
日出団地	3号棟	平成7年 (26年)	木造	2階建て	149.56㎡	2戸	3DK	長屋住宅
	4号棟	平成7年 (26年)	木造	2階建て	149.56㎡	2戸	3DK	長屋住宅

※A、B棟に隣接(道路を挟む)

	: 法定耐用年数を既に超過した建物
	: 概ね10年以内に超過する建物
	: 法定耐用年数まで10年以上の建物

※公営住宅法により、耐用年数は、木造30年、簡二(簡耐)45年とする

③公営住宅 平田団地 <2棟>

所在地 : 京都府与謝郡伊根町字平田469番地  
 敷地面積 : 1棟:394.40㎡、2棟:333.72㎡  
 法規制 : 防火地域指定なし(法22条指定なし)  
 用途地域指定なし  
 都市計画区域外

令和4年3月時点

団地名		竣工年度 (経過年数 R4時点)	構造	階数	延床面積 (建基法上)	戸数	住戸タイプ	備考
平田団地	1号棟	平成4年 (29年)	木造	2階建て	143.50㎡	2戸	3DK	長屋住宅
	2号棟	平成4年 (29年)	木造	2階建て	143.50㎡	2戸	3DK	長屋住宅

④公営住宅 平田団地 <2棟>

所在地 : 京都府与謝郡伊根町字平田469番地  
 敷地面積 : 3棟:351.86㎡、4棟:395.78㎡  
 法規制 : 防火地域指定なし(法22条指定なし)  
 用途地域指定なし  
 都市計画区域外

令和4年3月時点

団地名		竣工年度 (経過年数 R4時点)	構造	階数	延床面積 (建基法上)	戸数	住戸タイプ	備考
平田団地	3号棟	平成5年 (28年)	木造	2階建て	143.50㎡	2戸	3DK	長屋住宅
	4号棟	平成5年 (28年)	木造	2階建て	143.50㎡	2戸	3DK	長屋住宅

※A、B棟に隣接

	: 法定耐用年数を既に超過した建物
	: 概ね10年以内に超過する建物
	: 法定耐用年数まで10年以上の建物

※公営住宅法により、耐用年数は、木造30年、簡二(簡耐)45年とする

⑤公営住宅 本庄宇治団地 <3棟>

所在地 : 京都府与謝郡伊根町字本庄宇治向山261番地  
 敷地面積 : 944.53㎡  
 法規制 : 防火地域指定なし(法22条指定なし)  
 用途地域指定なし  
 都市計画区域外

令和4年3月時点

団地名		竣工年度 (経過年数 R4時点)	構造	階数	延床面積 (建基法上)	戸数	住戸タイプ	備考
本庄宇治団地	1号棟	平成2年 (31年)	【簡耐】RC造(壁式構造)	2階建て	139.00㎡	2戸	3DK	長屋住宅
	2号棟	平成2年 (31年)	【簡耐】RC造(壁式構造)	2階建て	139.00㎡	2戸	3DK	長屋住宅
	3号棟	平成2年 (31年)	【簡耐】RC造(壁式構造)	2階建て	139.00㎡	2戸	3DK	長屋住宅

⑥公営住宅 本庄宇治団地 <1棟>

所在地 : 京都府与謝郡伊根町字本庄宇治向山261番地  
 敷地面積 : 335.81㎡  
 法規制 : 防火地域指定なし(法22条指定なし)  
 用途地域指定なし  
 都市計画区域外

令和4年3月時点

団地名		竣工年度 (経過年数 R4時点)	構造	階数	延床面積 (建基法上)	戸数	住戸タイプ	備考
本庄宇治団地	4号棟	平成5年 (28年)	木造	2階建て	151.60㎡	2戸	3DK	長屋住宅

※A～C棟に隣接

	: 法定耐用年数を既に超過した建物
	: 概ね10年以内に超過する建物
	: 法定耐用年数まで10年以上の建物

※公営住宅法により、耐用年数は、木造30年、簡二(簡耐)45年とする

⑦公営住宅 本坂団地 <2棟>

所在地 : 京都府与謝郡伊根町字本坂119番地  
 敷地面積 : 1棟:238.63㎡、2棟:237.42㎡  
 法規制 : 防火地域指定なし(法22条指定なし)  
 用途地域指定なし  
 都市計画区域外

令和4年3月時点

団地名		竣工年度 (経過年数 R4時点)	構造	階数	延床面積 (建基法上)	戸数	住戸タイプ	備考
本坂団地	1号棟	平成3年 (30年)	木造	2階建て	143.50㎡	2戸	3DK	長屋住宅
	2号棟	平成3年 (30年)	木造	2階建て	143.50㎡	2戸	3DK	長屋住宅

⑧公営住宅 本坂団地 <2棟>

所在地 : 京都府与謝郡伊根町字本坂119番地  
 敷地面積 : 194.45㎡  
 法規制 : 防火地域指定なし(法22条指定なし)  
 用途地域指定なし  
 都市計画区域外

令和4年3月時点

団地名		竣工年度 (経過年数 R4時点)	構造	階数	延床面積 (建基法上)	戸数	住戸タイプ	備考
本坂団地	3号棟	平成6年 (27年)	木造	2階建て	157.06㎡	2戸	3DK	長屋住宅
	4号棟	平成6年 (27年)	木造	2階建て	157.06㎡	2戸	3DK	長屋住宅

※A、B棟に隣接(道路を挟む)

	: 法定耐用年数を既に超過した建物
	: 概ね10年以内に超過する建物
	: 法定耐用年数まで10年以上の建物

※公営住宅法により、耐用年数は、木造30年、簡二(簡耐)45年とする

⑨特定公共賃貸住宅 本庄宇治団地 <1棟>

所在地 : 京都府与謝郡伊根町宇本庄浜280番地の1  
 敷地面積 : 1,572.47㎡  
 法規制 : 防火地域指定なし(法22条指定なし)  
 用途地域指定なし  
 都市計画区域外

令和4年3月時点

団地名		竣工年度 (経過年数 R4時点)	構造	階数	延床面積 (建基法上)	戸数	住戸タイプ	備考
本庄宇治団地	A棟	平成10年 (23年)	【簡耐】RC造(壁式構造)	2階建て	360.87㎡	4戸	4DK	長屋住宅

⑩特定公共賃貸住宅 本庄宇治団地 <1棟>

所在地 : 京都府与謝郡伊根町宇本庄浜280番地の1  
 敷地面積 : 1,572.47㎡  
 法規制 : 防火地域指定なし(法22条指定なし)  
 用途地域指定なし  
 都市計画区域外

令和4年3月時点

団地名		竣工年度 (経過年数 R4時点)	構造	階数	延床面積 (建基法上)	戸数	住戸タイプ	備考
本庄宇治団地	B棟	平成11年 (22年)	【簡耐】RC造(壁式構造)	2階建て	360.87㎡	4戸	4DK	長屋住宅

※A棟に隣接

	: 法定耐用年数を既に超過した建物
	: 概ね10年以内に超過する建物
	: 法定耐用年数まで10年以上の建物

※公営住宅法により、耐用年数は、木造30年、簡二(簡耐)45年とする

+

2)団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

■団地単位

(ア)需要の評価

応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、継続管理に適すると評価する。

団地名	日出団地		平田団地		本庄宇治団地		本坂団地		本庄宇治団地	
種別	公営住宅		公営住宅		公営住宅		公営住宅		特定公共賃貸住宅	
住棟番号	1号棟、2号棟	3号棟、4号棟	1号棟、2号棟	3号棟、4号棟	1号棟～3号棟	4号棟	1号棟、2号棟	3号棟、4号棟	A棟	B棟
経過年数 (R4時点)	33年	26年	29年	28年	31年	28年	30年	27年	23年	22年
応募倍率 100%以上	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○
空家率 10%未満	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○
需要の評価	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○

凡例 ○応募倍率が高い、もしくは空家率が低い

×上記以外

■団地単位

(イ) 効率性(高度利用)の評価

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。

団地の敷地現状と係る法規制により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

評価項目		日出団地		平田団地		本庄宇治団地		本坂団地		本庄宇治団地	
		公営住宅		公営住宅		公営住宅		公営住宅		特定公共賃貸住宅	
		1号棟、2号棟	3号棟、4号棟	1号棟、2号棟	3号棟、4号棟	1号棟～3号棟	4号棟	1号棟、2号棟	3号棟、4号棟	A棟	B棟
敷地	規模	1,240.96㎡	582.86㎡	728.12㎡	747.64㎡	944.53㎡	335.81㎡	476.05㎡	194.45㎡	1,572.47㎡	1,572.47㎡
	形状	高低差あり	高低差あり	敷地分散 高低差なし	敷地分散 高低差なし	高低差あり	高低差あり	高低差なし	高低差なし	高低差なし	高低差なし
法規制	用途地域	都市計画区域外 指定なし		都市計画区域外 指定なし		都市計画区域外 指定なし		都市計画区域外 指定なし		都市計画区域外 指定なし	
	容積率	指定なし		指定なし		指定なし		指定なし		指定なし	
	都市計画法 等規制区域 等	景観計画区域 伝統的建造物郡保存地区		景観計画区域 伝統的建造物郡保存地区		景観計画区域		景観計画区域		景観計画区域	
高度利用 可能性評価		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

凡例 ○敷地利用上の大きな制限なし、×敷地利用上大きな制限あり

■団地単位

(ウ)立地の評価

団地の立地条件を、地域バランスを確保しているか、災害危険区域の指定を受けていないか、公共交通機関や教育施設等に近接しているかの3点で評価する。  
また、団地が災害危険区域内にある場合は、継続的に管理する上で適地として扱わないものとする。

団地名		日出団地1・2号棟	日出団地3・4号棟	平田団地1号棟	平田団地2・4号	平田団地3号棟	本庄宇治団地	本坂団地	本庄宇治団地
種別		公営住宅		公営住宅			公営住宅	公営住宅	特定公共賃貸住宅
災害危険区域 の指定	急傾斜崩壊	特別警戒区域	警戒区域	警戒区域	特別警戒区域	—	特別警戒区域	—	警戒区域
	土石流	警戒区域		—			—	—	—
	地すべり	警戒区域		—			—	—	—
距離	駅	D		D			D	D	D
	バス停	A		A			A	D	A
	スーパー	D		D			D	D	D
	保育所	C		A			B	D	B
	小学校	C		A			B	D	B
	役場	B		D			D	D	D
	診療所	B		D			C	D	C
	郵便局	D		C			C	D	C
立地の評価		×	○	○	×	○	×	○	○

凡例 ○災害危険区域等危険性なし      ×災害危険区域等危険性あり

A: 500m以内    B: 1km以内    C: 2km以内    D: 2km超

■住棟単位

(a) 躯体の安全性の評価

耐震改修の必要性、土砂災害対策の必要性を判断する。

耐震改修の必要性	改修の必要性なし	対応が必要で改善可能	対応が必要で改善不可能
対象	公営住宅 日出団地 公営住宅 平田団地 公営住宅 本庄宇治団地 公営住宅 本坂団地 特定公共賃貸住宅 本庄宇治団地 (S56(新耐震)以降に建設)	—	—

土砂災害対策の必要性	対策の必要性なし	対応が必要で改善可能	対応が必要で改善不可能
対象	公営住宅 本坂団地 公営住宅 平田団地3棟	公営住宅 日出団地3・4号棟 公営住宅 平田団地 1号棟 特定公共賃貸住宅 本庄宇治団地	公営住宅 日出団地1・2号棟 公営住宅 平田団地 2・4号棟 公営住宅 本庄宇治団地

躯体の安全性の評価	○ 安全である	△ 評価不可	× 安全でない
-----------	------------	-----------	------------

■住棟単位

(b) 避難の安全性の評価

二方向避難の確保の状況を評価する。

団地名	日出団地				平田団地				本庄宇治団地				本坂団地				本庄宇治団地	
種別	公営住宅				公営住宅				公営住宅				公営住宅				特定公共賃貸住宅	
住棟番号	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	A棟	B棟
二方向避難	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
避難の安全性 の評価	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

■住棟単位

(c) 住棟の居住性に係る改善の必要性の有無

居住性に課題がある場合、原則、改善等の実施が必要となる。居住性に係る改善の必要性の判定を行う。

団地名	日出団地				平田団地				本庄宇治団地				本坂団地				本庄宇治団地	
種別	公営住宅				公営住宅				公営住宅				公営住宅				特定公共賃貸住宅	
住棟番号	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	A棟	B棟
住戸面積 (40㎡以上)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
浴室設置済	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3点給湯設置済	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
下水道接続又は 浄化槽設置済	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
外壁劣化状況 ※1	×	○	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
屋上防水 劣化状況 ※2	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし	屋上 なし
評価結果	3点給湯 検討 外壁劣化 修繕	3点給湯 検討	—	外壁劣化 修繕	—	外壁劣化 修繕	外壁劣化 修繕	—	3点給湯 排水設備 検討 外壁劣化 修繕	外壁劣化 修繕	外壁劣化 修繕							
判定結果	改善 必要	改善 必要	問題なし	改善 必要	問題なし	改善 必要	改善 必要	問題なし	改善 必要	改善 必要	改善 必要							

※1、2 当面の間、大規模な修繕は不要の場合○、10年以内に大規模な修繕が必要な場合×

3)維持管理の計画に必要な項目

公営住宅 日出団地

【団地単位】

				備考
現状	共用施設	駐車場 (数、方式)	あり なし	
		駐輪場	あり なし	
		児童遊園	あり なし	
		★ゴミ置場	あり なし	
	供給処理	給水方式	水道本管に接続	
		排水方式	一般排水管へ接続(分流式)	
		受電方式		
		ガス方式	LPG	
		TV方式		

【住棟単位】

			1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	
仕様・劣化 状況等	躯体・外装	★外壁	ありorなし	あり	なし	なし	あり
		★屋根防水	ありorなし	-	-	-	-
		★バルコニー床	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★廊下・階段室床	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★バルコニー手摺	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★廊下・階段室手摺	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★窓サッシ	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★玄関扉	ありorなし	なし	なし	なし	なし
	設備	★給水管(屋外、豎管)	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★雑排水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★汚水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★雨水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★ガス管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
	機器	浴室タイプ	BLマーク表示品 1116型				
		給湯器	ガス給湯器 LPG仕様				
		流し台	ステンレス流し台L=1,200		ガスコンロ台L=600		
		洗面化粧台	L=600				

★ : 定期点検、日常点検の対象項目

## 【団地単位】

				備考
現状	共用施設	駐車場 (数、方式)	あり なし	
		駐輪場	あり (なし)	
		児童遊園	あり なし	
		★ゴミ置場	あり (なし)	
	供給処理	給水方式	水道本管に接続	
		排水方式	一般排水管へ接続(分流式)	
		受電方式		
		ガス方式	LPG	
		TV方式		

## 【住棟単位】

				1号棟	2号棟	3号棟	4号棟
仕様・劣化 状況等	躯体・外装	★外壁	ありorなし	なし	あり	あり	なし
		★屋根防水	ありorなし	-	-	-	-
		★バルコニー床	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★廊下・階段室床	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★バルコニー手摺	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★廊下・階段室手摺	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★窓サッシ	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★玄関扉	ありorなし	なし	なし	なし	なし
	設備	★給水管(屋外、縦管)	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★雑排水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★汚水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★雨水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★ガス管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
	機器	浴室タイプ	BLマーク表示品 1116型				
		給湯器	ガス給湯器 16号 LPG仕様				
		流し台	ステンレス流し台L=1,500 ガスコンロ台L=600				
		洗面化粧台	L=750				

★ : 定期点検、日常点検の対象項目

公営住宅 本庄宇治団地

【団地単位】

				備考
現状	共用施設	駐車場 (数、方式)	あり なし	
		駐輪場	あり なし	
		児童遊園	あり なし	
		★ゴミ置場	あり なし	
	供給処理	給水方式	水道本管に接続	
		排水方式	U字側溝に放流	
		受電方式		
		ガス方式	LPG	
		TV方式		

【住棟単位】

				1号棟	2号棟	3号棟	4号棟
仕様・劣化 状況等	躯体・外装	★外壁	ありorなし	あり	あり	あり	あり
		★屋根防水	ありorなし	-	-	-	-
		★バルコニー床	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★廊下・階段室床	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★バルコニー手摺	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★廊下・階段室手摺	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★窓サッシ	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★玄関扉	ありorなし	あり	あり	あり	なし
	設備	★給水管(屋外、豎管)	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★雑排水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★汚水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★雨水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
		★ガス管	ありorなし	なし	なし	なし	なし
	機器	浴室タイプ	BLマーク表示品 1116型				
		給湯器	ガス給湯器 16号 LPG仕様				
		流し台	ステンレス流し台L=1,500 ガスコンロ台L=600				
		洗面化粧台	L=750				

★ : 定期点検、日常点検の対象項目

## 【団地単位】

				備考
現状	共用施設	駐車場 (数、方式)	あり なし	
		駐輪場	あり (なし)	
		児童遊園	あり (なし)	
		★ゴミ置場	あり (なし)	
	供給処理	給水方式	水道本管に接続	
		排水方式	U字側溝に放流	
		受電方式		
		ガス方式	LPG	
		TV方式		

## 【住棟単位】

				1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	
仕様・劣化 状況等	躯体・外装	★外壁	ありorなし	あり	あり	あり	あり	
		★屋根防水	ありorなし	-	-	-	-	
		★バルコニー床	ありorなし	なし	なし	なし	なし	
		★廊下・階段室床	ありorなし	なし	なし	なし	なし	
		★バルコニー手摺	ありorなし	なし	なし	なし	なし	
		★廊下・階段室手摺	ありorなし	なし	なし	なし	なし	
		★窓サッシ	ありorなし	なし	なし	なし	あり	
	★玄関扉	ありorなし	なし	なし	なし	なし		
	設備	★給水管(屋外、豎管)	ありorなし	なし	なし	なし	なし	
		★雑排水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし	
		★汚水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし	
		★雨水管	ありorなし	なし	なし	なし	なし	
		★ガス管	ありorなし	なし	なし	なし	なし	
	機器	浴室タイプ	BLマーク表示品(壁材質樹脂化粧鋼板)1216型					
		給湯器	ガス給湯器 16号 LPG仕様					
		流し台	ステンレス流し台L=1,500 ガスコンロ台L=600					
		洗面化粧台	L=750					

★ : 定期点検、日常点検の対象項目

【団地単位】

				備考
現状	共用施設	駐車場 (数、方式)	あり なし	
		駐輪場	あり なし	
		児童遊園	あり (なし)	
		★ゴミ置場	あり なし	
	供給処理	給水方式	水道本管に接続	
		排水方式	浄化槽	
		受電方式		
		ガス方式	LPG	
		TV方式		

【住棟単位】

				A号棟	B号棟				
仕様・劣化 状況等	躯体・外装	★外壁	ありorなし	あり	あり				
		★屋根防水	ありorなし	-	-				
		★バルコニー床	ありorなし	なし	なし				
		★廊下・階段室床	ありorなし	なし	なし				
		★バルコニー手摺	ありorなし	なし	なし				
		★廊下・階段室手摺	ありorなし	なし	なし				
		★窓サッシ	ありorなし	なし	なし				
		★玄関扉	ありorなし	あり	なし				
	設備	★給水管(屋外、縦管)	ありorなし	なし	なし				
		★雑排水管	ありorなし	なし	なし				
		★汚水管	ありorなし	なし	なし				
		★雨水管	ありorなし	なし	なし				
		★ガス管	ありorなし	なし	なし				
	機器	浴室タイプ	BLマーク表示品(壁材質樹脂化粧鋼板)1216型						
		給湯器	ガス給湯器 24号 LPG仕様						
		流し台	システムキッチンL型 1,800×1,950						
		洗面化粧台	L=750						

★ : 定期点検、日常点検の対象項目

表一各団地の主な設備

団地名	住棟 番号	建設 年度	構造 階数	戸数	住戸面積 (延床㎡/戸)	居住水準 床面積/戸 40㎡以上	(浴室) 浴槽有	※1	※2	高齢者 対応 (手摺)	高齢者 対応 (段差)	(汚水排水) 下水道 浄化槽	駐車場	駐輪場	児童 遊園
								(給湯) 3点給湯							
公営住宅 日出団地	1号棟	H元	簡二階	3戸	67.0	○	○	○	×	×	○	○	○	○	
	2号棟	H元	簡二階	3戸	67.0	○	○	○	×	×	○				
	3号棟	H7	木造2階	2戸	74.7	○	○	○	○	○	○				
	4号棟	H7	木造2階	2戸	74.7	○	○	○	○	○	○				
公営住宅 平田団地	1号棟	H4	木造2階	2戸	69.5	○	○	○	○	×	○	○	×	○	
	2号棟	H4	木造2階	2戸	69.5	○	○	○	○	×	○				
	3号棟	H5	木造2階	2戸	75.8	○	○	○	○	×	○				
	4号棟	H5	木造2階	2戸	75.8	○	○	○	○	×	○				
公営住宅 本庄宇治団地	1号棟	H2	簡二階	2戸	71.7	○	○	×	×	×	×	○	×	○	
	2号棟	H2	簡二階	2戸	71.7	○	○	×	×	×	×				
	3号棟	H2	簡二階	2戸	71.7	○	○	×	×	×	×				
	4号棟	H5	木造2階	2戸	78.5	○	○	×	○	○	×				
公営住宅 本坂団地	1号棟	H3	木造2階	2戸	76.7	○	○	×	×	×	×	○	×	×	
	2号棟	H3	木造2階	2戸	76.7	○	○	×	×	×	×				
	3号棟	H6	木造2階	2戸	71.7	○	○	×	○	○	×				
	4号棟	H6	木造2階	2戸	71.7	○	○	×	○	○	×				
特定公共賃貸住宅 本庄宇治団地	A棟	H10	簡二階	4戸	90.2	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	B棟	H11	簡二階	4戸	90.2	○	○	○	○	○	○				

※1) 3点給湯とは、キッチン、バスルームや洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステムのこと

※2) 高齢者対応とは、一定のバリアフリー化(2ヶ所(便所、浴室)以上)の手摺設置又は屋内の段差解消)と高齢者向け浴槽が設置された住戸

### 3-2 団地別・住棟別の事業手法の決定

#### (3-2-1) 事業手法

本計画期間に定める事業手法は、以下に示す項目とする。

事業手法	内 容	
建替	<p>現存する町営住宅を除却し、その敷地内又は近隣に新たに建設するもので、団地の統合による建替えを含む。</p> <p>【標準管理期間】耐用年数※に同じ。</p>	
維持管理	全面改善	<p>住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善を行なうもの。</p> <p>【標準管理期間】改善後 30 年以上</p>
	個別改善	<p>規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で、次に掲げる改善を行なうもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・規模増改善 住戸の増築、複数住戸の結合又は住戸境の変更その他の改善で居室の床面積の増加を行なうもの。</li> <li>・住戸改善 住戸部分の改善を行なうもの。</li> <li>・共用部分改善 共用部分の改善を行なうもの。</li> <li>・屋外・外構改善 屋外及び共同施設を含む外構部分の改善を行なうもの。</li> </ul> <p>【標準管理期間】改善後 10 年以上</p>
	修繕	<p>住宅の効用を維持するために行う修繕で、突発的な小規模修繕又は計画修繕により行うもの。</p>
	その他	
用途廃止	<p>耐用年数が経過し、将来にわたり団地を継続していくことが不相当と判断されるもの。用途廃止する際は、本計画とは別に敷地の有効活用を別途検討する。</p>	

#### ※ 耐用年数

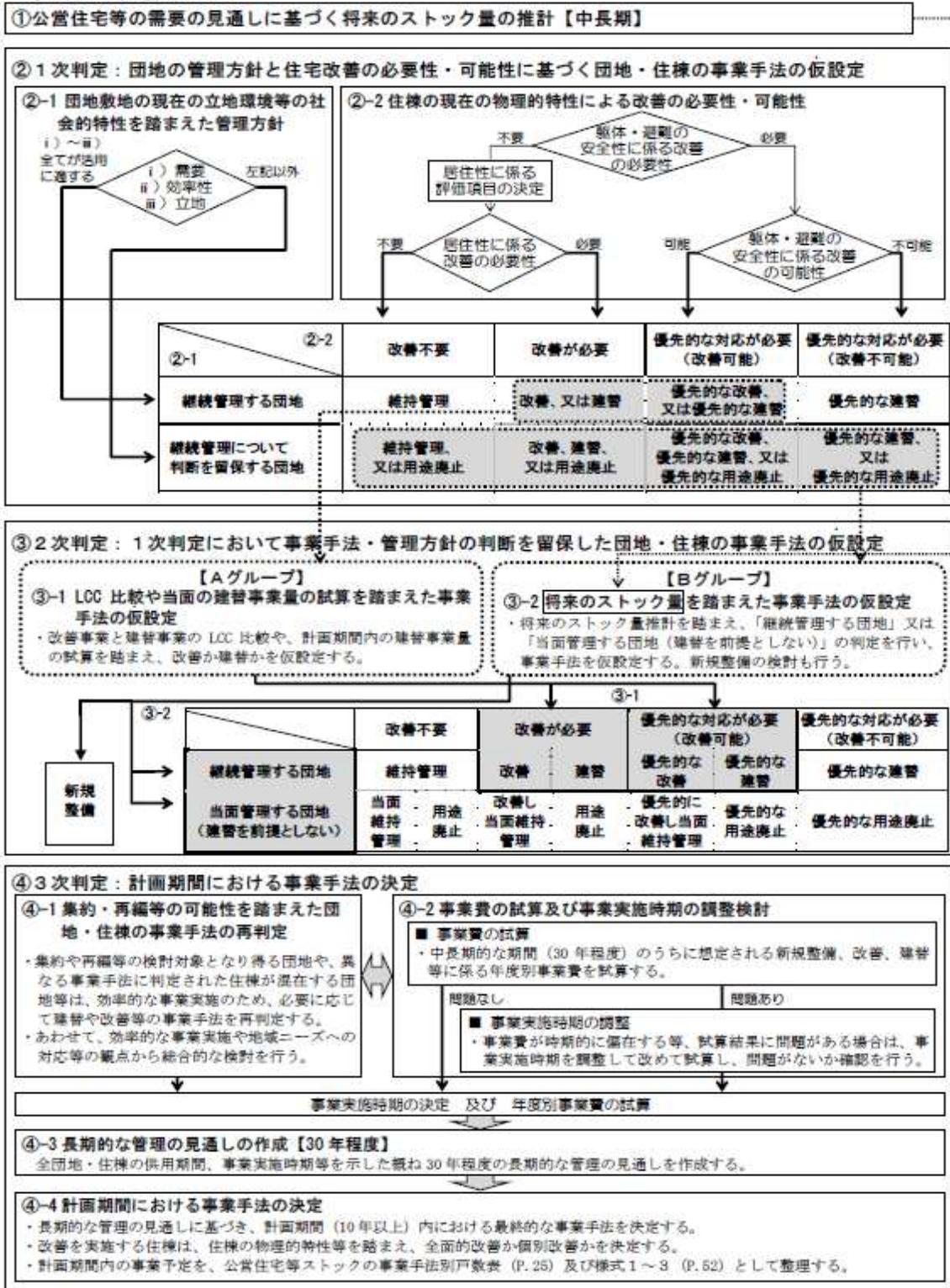
耐用年数は、公営住宅法で定めるものと同様、次の年数を基本とする。

構 造	年 数
耐火造（低耐・中耐・高耐）	70 年
簡易耐火造（二階建）	45 年
木造・簡易耐火造（平屋建）	30 年

(3-2-2) 事業手法の選定方法

事業手法の選定については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）」に示す以下のフロー図に沿って行う。

■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  
本計画で、「3. 伊根町の公営住宅等を取り巻く状況」に示す推計による。
- ② 1次判定  
団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づき団地・住棟別に事業手法の仮設定を行う。
- 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  
各団地の、「需要」「効率性」「立地」について評価し、すべての評価項目が活用に適する場合には、将来にわたり「継続管理する団地」として仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を保留する団地」とする。
- 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  
耐震性の必要性の有無と、必要な場合はさらに耐震改修の可能性を評価する。  
避難の安全性について、設計図書等により二方向避難及び防火区画の確保の状況  
を評価し、確保されていない場合はさらに確保の可能性を評価する。  
居住性の現状及び改善の必要性について次の項目を評価し、課題がある場合は残りの共用期間等を勘案し評価する。
- ・住戸面積・省エネルギー性・バリアフリー性（手すり・廊下幅・段差）
  - ・設備状況（給湯・浴室浴槽・洗面）
- ③ 2次判定  
1次判定において管理方針の判断を留保した、又は改善が必要・可能と仮設定した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。
- ③-1 【グループA】LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定  
ライフサイクルコスト（LCC）の比較や計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ改善か建替かの仮設定を行う。
- ③-2 【グループB】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定  
将来のストック量を踏まえ、継続管理するか建替を前提としない当面管理とするかの仮設定を行う。また、需要に対する供給不足が見られる場合は新規整備の検討も併せて行う。
- ④ 3次判定  
2次判定において仮設定した団地・住棟について、次の項目により再判定及び調整検討を行い、長期的（30年）な管理見通しを作成し、本計画期間における事業手法を決定する。
- ・集約又は再編の可能性を踏まえた事業手法の再判定を行う。
  - ・事業費を試算し、優先性、効率性及び予算配分を踏まえた事業実施時期の調整検討を行う。

(3-2-3) 1次判定

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

項目	判定内容	○ (活用に適する)	× (活用に不適)
需要	応募倍率*、空家率*	応募倍率が高い、若しくは空家率が低い	左記以外
効率性	敷地利用上の大きな制限	無	有
立地	災害危険区域等*危険性の有無	無	有
判定結果		上記すべてに該当する場合 ⇒ 継続管理する。	ひとつでも「×」がある場合 ⇒ 継続管理について判断を留保する。

※応募倍率・・・過去5年平均による団地別での資格要件を満たす応募倍率が100%以上となる場合を「高い」とする。

※空家率・・・過去5年平均による団地別での空家率が10%未満となる場合を「低い」とする。

※災害危険区域等・・・建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により生命または身体に著しい危険が生じるおそれがあると認められる区域（例：土砂災害特別警戒区域）。

②-1 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（安全性）

項目	判定内容	○	△	×
躯体の安全性	耐震改修の必要性	改修の必要性なし	対応が必要で改善可能	対応が必要で改善不可能
躯体の安全性	土砂災害対策の必要性	対策の必要性なし	対応が必要で改善可能	対応が必要で改善不可能
避難の安全性	二方向避難の確保	確保済み	対応が必要で改善可能	対応が必要で改善不可能
判定結果		全て「○」の場合 ⇒ 安全対策不要	ひとつでも「△」があり、「×」がない場合 ⇒ 優先的な対応が必要（改善可能）	ひとつでも「×」がある場合 ⇒ 優先的な対応が必要（改善不可能）
		⇒ ②-2 へ	⇒ ②-2 へ	⇒ 終了

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（居住性）

項目	判定内容	○	×
居住性	居住面積水準（住戸面積）	40㎡以上	40㎡未満
	浴室設備水準（浴室設備）	設置済	未設置
	給湯設備水準（3点給湯）	設置済	未設置
	排水設備水準（下水道接続又は浄化槽設置）	接続・設置済	未接続・未設置
	外壁劣化状況	当面の間、大規模な修繕は不要	10年以内に大規模な修繕が必要
	屋上防水劣化状況	当面の間、大規模な修繕は不要	10年以内に大規模な修繕が必要
判定結果		全てが○ ⇒ 改善不要	ひとつでも「×」がある場合 ⇒ 改善が必要

■1次判定 評価のまとめ

団地名	日出団地1・2号棟	日出団地3・4号棟	平田団地1・3号棟	平田団地2・4号棟	本庄宇治団地	本坂団地	本庄宇治団地
種別	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	特定公共賃貸住宅
(ア)需要の評価	○	○	○	○	○	×	○
(イ)効率性(高度利用)の評価	○	○	○	○	○	○	○
(ウ)立地の評価	×	○	○	×	×	○	○

■1次判定 ①団地の将来的な管理方針 の判定結果

判定結果	対象	評価方法
継続管理する団地	公営住宅 日出団地3・4号棟 公営住宅 平田団地1・3号棟 特定公共賃貸住宅 本庄宇治団地	評価が全て○
継続管理について 判断を留保する団地	公営住宅 日出団地1・2号棟 公営住宅 平田団地2・4号棟 公営住宅 本庄宇治団地 公営住宅 本坂団地	評価に×あり

■1次判定 評価のまとめ

団地名	日出団地				平田団地				本庄宇治団地				本坂団地				本庄宇治団地	
種別	公営住宅				公営住宅				公営住宅				公営住宅				特定公共賃貸住宅	
住棟番号	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	A棟	B棟
(a) 躯体の安全性の評価 耐震改修の必要性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
(a) 躯体の安全性の評価 土砂災害対策の 必要性	×	×	△	△	△	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	△	△
(b) 避難の安全性の評価	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

■1次判定 ②住棟の安全性に係る改善の必要性 の判定結果

判定結果	対象	評価方法
安全対策不要	公営住宅 平田団地(3号棟) 公営住宅 本坂団地	評価が全て○
優先的な対応が必要 (改善可能)	公営住宅 日出団地(3・4号棟) 公営住宅 平田団地(1号棟) 特 定公共賃貸住宅 本庄宇治団地	×なし (△あり)
優先的な対応が必要 (改善不可能)	公営住宅 日出団地(1・2棟) 公営住宅 平田団地(2・4棟) 公営住宅 本庄宇治団地	評価に×あり

(3-2-4) 選定の結果 (1次判定)

		改善不要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	公営住宅	・平田団地 3 号棟 (2 戸)		・日出団地 3,4 号棟 (4 戸) ・平田団地 1 号棟 (2 戸)	
	特公賃住宅			・本庄宇治団地 (8 戸)	
	計	2 戸	0 戸	14 戸	0 戸
判断を留保する団地	公営住宅	・本坂団地 (8 戸)			・日出団地 1,2 号棟 (6 戸) ・平田団地 2,4 号棟 (4 戸) ・本庄宇治団地 (8 戸)
	特公賃住宅				
	計	8 戸	0 戸	0 戸	18 戸

グループ A

グループ B

- 【グループ A】 継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟  
 【グループ B】 継続管理について判断を留保する団地・住棟

(3-2-5) 2次判定

①LCC 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【グループ A】

1 次判定結果で【グループ A】と仮設定した団地において、LCC 縮減効果の有無と当面の立替事業量の試算を踏まえ 2 次判定の指標とする。

- ・LCC 算定プログラムには木造住宅モデルが想定されていないため、建設費は推定再建築費とする。
- ・改善費用には、長寿命化改善のほか機能向上に必要な費用も含める。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【グループ B】

ストック推計を踏まえ将来的な活戸数を勘案し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的に用途廃止することを想定した「当面管理する団地」とするかの判定を行う。また、事業手法を仮設定する。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	4戸	6戸	10戸
新規整備事業予定戸数	戸	戸	戸
維持管理予定戸数	(3,4号棟)4戸	戸	(3,4号棟)4戸
うち計画修繕対応戸数	(3,4号棟)4戸	戸	(3,4号棟)4戸
うち改善事業予定戸数	戸	戸	戸
個別改善事業予定戸数	戸	戸	戸
全面的改善事業予定戸数	戸	戸	戸
うちその他戸数	戸	戸	戸
建替事業予定戸数	戸	戸	戸
用途廃止予定戸数	戸	(1,2号棟)6戸	(1,2号棟)6戸

注1)計画期間内の事業予定のみ記載

注2)5年単位での記載を基本とする(概ね5年ごとの見直しを行うため)

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	8戸	0戸	8戸
新規整備事業予定戸数	戸	戸	戸
維持管理予定戸数	(1,3号棟)4戸	戸	(1,3号棟)4戸
うち計画修繕対応戸数	(1,3号棟)4戸	戸	(1,3号棟)4戸
うち改善事業予定戸数	戸	戸	戸
個別改善事業予定戸数	戸	戸	戸
全面的改善事業予定戸数	戸	戸	戸
うちその他戸数	戸	戸	戸
建替事業予定戸数	戸	戸	戸
用途廃止予定戸数	(2,4号棟)4戸	0戸	(2,4号棟)4戸

注1)計画期間内の事業予定のみ記載

注2)5年単位での記載を基本とする(概ね5年ごとの見直しを行うため)

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	2戸	6戸	8戸
新規整備事業予定戸数	戸	戸	戸
維持管理予定戸数	戸	戸	戸
うち計画修繕対応戸数	戸	戸	戸
うち改善事業予定戸数	戸	戸	戸
個別改善事業予定戸数	戸	戸	戸
全面的改善事業予定戸数	戸	戸	戸
うちその他戸数	戸	戸	戸
建替事業予定戸数	戸	戸	戸
用途廃止予定戸数	(4号棟)2戸	(1,2,3号棟)6戸	8戸

注1)計画期間内の事業予定のみ記載

注2)5年単位での記載を基本とする(概ね5年ごとの見直しを行うため)

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	8戸	0戸	8戸
新規整備事業予定戸数	戸	戸	戸
維持管理予定戸数	戸	戸	戸
うち計画修繕対応戸数	戸	戸	戸
うち改善事業予定戸数	戸	戸	戸
個別改善事業予定戸数	戸	戸	戸
全面的改善事業予定戸数	戸	戸	戸
うちその他戸数	戸	戸	戸
建替事業予定戸数	戸	戸	戸
用途廃止予定戸数	8戸	0戸	8戸

注1)計画期間内の事業予定のみ記載

注2)5年単位での記載を基本とする(概ね5年ごとの見直しを行うため)

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	0戸	8戸	8戸
新規整備事業予定戸数	戸	戸	戸
維持管理予定戸数	0戸	8戸	8戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	8戸	8戸
うち改善事業予定戸数	戸	戸	戸
個別改善事業予定戸数	戸	戸	戸
全面的改善事業予定戸数	戸	戸	戸
うちその他戸数	戸	戸	戸
建替事業予定戸数	戸	戸	戸
用途廃止予定戸数	戸	戸	戸

注1)計画期間内の事業予定のみ記載

注2)5年単位での記載を基本とする(概ね5年ごとの見直しを行うため)

各団地の耐用年数と構造、経過年数

令和4年3月時点

団地名	住棟番号	建設年度	経過年数 (R4時点)	構造階数	戸数	計画区間内(R14年度時点)		
						の耐用年数の経過状況		
						耐用年数 経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 1/2未満
公営住宅 日出団地	1号棟	H元	33年	簡二階	3戸	0戸	3戸	0戸
〃	2号棟	H元	33年	簡二階	3戸	0戸	3戸	0戸
〃	3号棟	H7	26年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸
〃	4号棟	H7	26年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸
公営住宅 平田団地	1号棟	H4	29年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸
〃	2号棟	H4	29年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸
〃	3号棟	H5	28年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸
〃	4号棟	H5	28年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸
公営住宅 本庄宇治団地	1号棟	H2	31年	簡二階	2戸	0戸	2戸	0戸
〃	2号棟	H2	31年	簡二階	2戸	0戸	2戸	0戸
〃	3号棟	H2	31年	簡二階	2戸	0戸	2戸	0戸
〃	4号棟	H5	28年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸
公営住宅 本坂団地	1号棟	H3	30年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸
〃	2号棟	H3	30年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸
〃	3号棟	H6	27年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸
〃	4号棟	H6	27年	木造2階	2戸	2戸	0戸	0戸
特定公共賃貸住宅 本庄宇治団地	A棟	H10	23年	簡二階	4戸	0戸	4戸	0戸
〃	B棟	H11	22年	簡二階	4戸	0戸	4戸	0戸

(3-2-6) 選定の結果 (2次判定)

		改善不要	改善必要		
		維持管理	改善	建替	用途廃止
【A グループ】 継続管理する 団地	公営住宅	・平田団地 3号棟 (2戸)	・日出団地 3,4号棟 (4戸) ・平田団地 1号棟 (2戸)		
	特公賃住宅		・本庄宇治団地 (8戸)		
	計	2戸	14戸	0戸	0戸
【B グループ】 当面管理する 団地 (建替を前提としない)	公営住宅				・日出団地 1,2号棟 (6戸) ・平田団地 2,4号棟 (4戸) ・本庄宇治団地 (8戸) ・本坂団地 (8戸)
	特公賃住宅				
	計	0戸	0戸	0戸	26戸

(3-2-7) 3次判定

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を行う。

① 3次判定の考え方

3次判定では、1次判定と2次判定の結果を踏まえ「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」、「事業費の試算及び事業実施期間の調整検討」、「長期的な管理の見通しの作成【30年程度】」の検討を行い計画期間における事業手法の決定を行う。

② 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

1次判定と2次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定します。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

● 団地単位での効率的活用に関する検討

検討内容	判定
改善、建替えと判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能	二次判定の結果により改善・建替と判定された住棟が混在する団地が無い場合、

となる場合は判定の見直しを検討する。	判定の見直しは無しとする。
--------------------	---------------

●集約・再編等の可能性に関する検討

検討内容	判定
一定の地域において複数の団地が混在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。	建替え（新規整備）を行わないため、集約・再編は実施しない。

●地域ニーズへの対応等の総合的な検討

検討内容	判定
地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。	建替え（新規整備）を行わないため、集約・再編は実施しない。
団地周辺において計画されている整備事業との連携を検討する。	
効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。	
その他地域の特性に応じた検討する。	

(3-2-8) 選定の結果 (3次判定)

1次判定と2次判定の結果を踏まえて検討を行ったところ、以下の結果となった。

令和4年3月時点

団地名	住棟番号	戸数 (戸)	構造階数	建設年度	経過年数 (年)	耐用年数 (年)	残耐用年数 (年)	1次評価結果		2次評価結果		3次評価結果
								継続管理or 判断留保	改善不要or優先の対応(改善可能) or優先の対応(改善不可能)	継続管理or当面 管理	改善不要or改善必要(改善) or改善必要(用途廃止)	
公営住宅 日出団地	1号棟	3	簡二階	H元	33	45	12	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	2号棟	3	簡二階	H元	33	45	12	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	3号棟	2	木造2階	H7	26	30	4	継続管理	優先の対応(改善可能)	継続管理	改善必要(改善)	維持管理
〃	4号棟	2	木造2階	H7	26	30	4	継続管理	優先の対応(改善可能)	継続管理	改善必要(改善)	維持管理
公営住宅 平田団地	1号棟	2	木造2階	H4	29	30	1	継続管理	優先の対応(改善可能)	継続管理	改善必要(改善)	維持管理
〃	2号棟	2	木造2階	H4	29	30	1	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	3号棟	2	木造2階	H5	28	30	2	継続管理	改善不要	継続管理	改善不要	維持管理
〃	4号棟	2	木造2階	H5	28	30	2	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
公営住宅 本庄宇治団地	1号棟	2	簡二階	H2	31	45	14	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	2号棟	2	簡二階	H2	31	45	14	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	3号棟	2	簡二階	H2	31	45	14	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	4号棟	2	木造2階	H5	28	30	2	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
公営住宅 本坂団地	1号棟	2	木造2階	H3	30	30	0	判断留保	改善不要	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	2号棟	2	木造2階	H3	30	30	0	判断留保	改善不要	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	3号棟	2	木造2階	H6	27	30	3	判断留保	改善不要	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	4号棟	2	木造2階	H6	27	30	3	判断留保	改善不要	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
特定公共賃貸住宅 本庄宇治団地	A棟	4	簡二階	H10	23	45	22	継続管理	優先の対応(改善可能)	継続管理	改善必要(改善)	維持管理
〃	B棟	4	簡二階	H11	22	45	23	継続管理	優先の対応(改善可能)	継続管理	改善必要(改善)	維持管理

### (3-2-9) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替え事業、用途廃止事業に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。また、事業量及び事業費が時期的に偏在するなど、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替え事業などの実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

なお、3次判定の結果から、新規整備事業及び建替え事業については、事業を行う予定がないため、今回は試算しないものとする。また、判定結果として、改善事業と用途廃止を行うこととなったが、用途廃止後の施設について、多方向から活用方法の検討すべき必要があることから、本計画においては改善事業として試算を行うものとする。(表 3,4 参照)

(表 3)

令和4年3月時点

団地名	住棟番号	戸数 (戸)	構造階数	建設年度	経過年数 (年)	耐用年数 (年)	残耐用年数 (年)	1次評価結果		2次評価結果		3次評価結果
								継続管理or 判断留保	改善不要or優先の対応(改善可能) or優先の対応(改善不可能)	継続管理or当面 管理	改善不要or改善必要(改善) or改善必要(用途廃止)	
公営住宅 日出団地	1号棟	3	簡二階	H元	33	45	12	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	2号棟	3	簡二階	H元	33	45	12	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	3号棟	2	木造2階	H7	26	30	4	継続管理	優先の対応(改善可能)	継続管理	改善必要(改善)	維持管理
〃	4号棟	2	木造2階	H7	26	30	4	継続管理	優先の対応(改善可能)	継続管理	改善必要(改善)	維持管理
公営住宅 平田団地	1号棟	2	木造2階	H4	29	30	1	継続管理	優先の対応(改善可能)	継続管理	改善必要(改善)	維持管理
〃	2号棟	2	木造2階	H4	29	30	1	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	3号棟	2	木造2階	H5	28	30	2	継続管理	改善不要	継続管理	改善不要	維持管理
〃	4号棟	2	木造2階	H5	28	30	2	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
公営住宅 本庄宇治団地	1号棟	2	簡二階	H2	31	45	14	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	2号棟	2	簡二階	H2	31	45	14	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	3号棟	2	簡二階	H2	31	45	14	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	4号棟	2	木造2階	H5	28	30	2	判断留保	優先の対応(改善不可能)	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
公営住宅 本坂団地	1号棟	2	木造2階	H3	30	30	0	判断留保	改善不要	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	2号棟	2	木造2階	H3	30	30	0	判断留保	改善不要	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	3号棟	2	木造2階	H6	27	30	3	判断留保	改善不要	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
〃	4号棟	2	木造2階	H6	27	30	3	判断留保	改善不要	当面管理	改善必要(用途廃止)	用途廃止
特定公共賃貸住宅 本庄宇治団地	A棟	4	簡二階	H10	23	45	22	継続管理	優先の対応(改善可能)	継続管理	改善必要(改善)	維持管理
〃	B棟	4	簡二階	H11	22	45	23	継続管理	優先の対応(改善可能)	継続管理	改善必要(改善)	維持管理

(表 4)

施設名	日出団地		日出団地		平田団地		平田団地		本庄宇治団地		本庄宇治団地		本坂団地		本坂団地		本庄宇治団地		本庄宇治団地		
	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	
構造	簡二 2階	簡二 2階	木造 2階	簡二 2階	簡二 2階	簡二 2階	木造 2階	簡二 2階	簡二 2階	簡二 2階	簡二 2階										
面積	201	201	149	149	143	143	143	143	139	139	139	151	143	143	157	157	360	360	360	360	
屋根	石綿系波板瓦葺含有吹付		瓦葺		瓦葺																
外壁	吹付		吹付		吹付		吹付		吹付		吹付		吹付		吹付		吹付		吹付		
■ 1回目 アスベスト調査あり																					
A 外壁改修																					
① ｱｽﾞﾞﾞﾞ調査	10	10	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	7	7	8	8	15	15			
	500,000	500,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	400,000	350,000	350,000	400,000	400,000	750,000	750,000			
② 足場	2,412,000	2,412,000	1,788,000	1,788,000	1,716,000	1,716,000	1,716,000	1,716,000	1,668,000	1,668,000	1,668,000	1,812,000	1,716,000	1,716,000	1,884,000	1,884,000	4,320,000	4,320,000			
③ ｸﾗｯｸ改修	4,020,000	4,020,000							2,780,000	2,780,000	2,780,000						7,200,000	7,200,000			
④ 下地調整			1,490,000	1,490,000	1,430,000	1,430,000	1,430,000	1,430,000				1,510,000	1,430,000	1,430,000	1,570,000	1,570,000	2,850,000	2,850,000			
⑤ 外壁塗替え	3,417,000	3,417,000	2,533,000	2,533,000	2,431,000	2,431,000	2,431,000	2,431,000	2,363,000	2,363,000	2,363,000	2,567,000	2,431,000	2,431,000	2,669,000	2,669,000	6,120,000	6,120,000			
	10,349,000	10,349,000	6,161,000	6,161,000	5,927,000	5,927,000	5,927,000	5,927,000	7,161,000	7,161,000	7,161,000	6,289,000	5,927,000	5,927,000	6,523,000	6,523,000	18,390,000	18,390,000			
B 屋根改修	㎡	147	147	141.3	141.3	95	95	95	95	85	85	85	153	95	95	120	120	255	255		
	3寸 1.044	3寸 1.044	5寸 1.118	5寸 1.118	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	4寸 1.077	4寸 1.077	4寸 1.077	5寸 1.118	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	5寸 1.118	5寸 1.118			
	153.468	153.468	157.9734	157.9734	104.215	104.215	104.215	104.215	91.545	91.545	91.545	171.054	104.215	104.215	131.64	131.64	285.09	285.09			
① 撤去 ｱｽﾞﾞﾞあり	1,227,744	1,227,744	1,263,787																		
② 撤去 ｱｽﾞﾞﾞ無し				789,867	521,075	521,075	521,075	521,075	457,725	457,725	457,725	855,270	521,075	521,075	658,200	658,200	1,425,450	1,425,450			
② 新設	1,074,276	1,074,276	1,105,814	1,579,734	1,042,150	1,042,150	1,042,150	1,042,150	915,450	915,450	915,450	1,710,540	1,042,150	1,042,150	1,316,400	1,316,400	2,850,900	2,850,900			
	2,302,020	2,302,020	2,369,601	2,369,601	1,563,225	1,563,225	1,563,225	1,563,225	1,373,175	1,373,175	1,373,175	2,565,810	1,563,225	1,563,225	1,974,600	1,974,600	4,276,350	4,276,350			
工事費 計	12,651,020	12,651,020	8,530,601	8,530,601	7,490,225	7,490,225	7,490,225	7,490,225	8,534,175	8,534,175	8,534,175	8,854,810	7,490,225	7,490,225	8,497,600	8,497,600	22,666,350	22,666,350			
設計費	3,795,306	3,795,306	2,559,180	2,559,180	2,247,068	2,247,068	2,247,068	2,247,068	2,560,253	2,560,253	2,560,253	2,656,443	2,247,068	2,247,068	2,549,280	2,549,280	6,799,905	6,799,905			
合計(税別)	16,446,326	16,446,326	11,089,781	11,089,781	9,737,293	9,737,293	9,737,293	9,737,293	11,094,428	11,094,428	11,094,428	11,511,253	9,737,293	9,737,293	11,046,880	11,046,880	29,466,255	29,466,255			
■ 2回目 アスベスト調査無し																					
A 外壁改修																					
② 足場	2,412,000	2,412,000	1,788,000	1,788,000	1,716,000	1,716,000	1,716,000	1,716,000	1,668,000	1,668,000	1,668,000	1,812,000	1,716,000	1,716,000	1,884,000	1,884,000	4,320,000	4,320,000			
③ ｸﾗｯｸ改修	4,020,000	4,020,000							2,780,000	2,780,000	2,780,000						7,200,000	7,200,000			
④ 下地調整			1,490,000	1,490,000	1,430,000	1,430,000	1,430,000	1,430,000				1,510,000	1,430,000	1,430,000	1,570,000	1,570,000	2,850,000	2,850,000			
⑤ 外壁塗替え	3,417,000	3,417,000	2,533,000	2,533,000	2,431,000	2,431,000	2,431,000	2,431,000	2,363,000	2,363,000	2,363,000	2,567,000	2,431,000	2,431,000	2,669,000	2,669,000	6,120,000	6,120,000			
	9,849,000	9,849,000	5,811,000	5,811,000	5,577,000	5,577,000	5,577,000	5,577,000	6,811,000	6,811,000	6,811,000	5,889,000	5,577,000	5,577,000	6,123,000	6,123,000	17,640,000	17,640,000			
B 屋根改修	㎡	147	147	141.3	141.3	95	95	95	95	85	85	85	153	95	95	120	120	255	255		
	3寸 1.044	3寸 1.044	5寸 1.118	5寸 1.118	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	4寸 1.077	4寸 1.077	4寸 1.077	5寸 1.118	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	4.5寸 1.044	5寸 1.118	5寸 1.118			
	153.468	153.468	157.9734	157.9734	104.215	104.215	104.215	104.215	91.545	91.545	91.545	171.054	104.215	104.215	131.64	131.64	285.09	285.09			
② 撤去 ｱｽﾞﾞﾞ無し	767,340	767,340	789,867	789,867	521,075	521,075	521,075	521,075	457,725	457,725	457,725	855,270	521,075	521,075	658,200	658,200	1,425,450	1,425,450			
② 新設	1,074,276	1,074,276	1,105,814	1,579,734	1,042,150	1,042,150	1,042,150	1,042,150	915,450	915,450	915,450	1,710,540	1,042,150	1,042,150	1,316,400	1,316,400	2,850,900	2,850,900			
	1,841,616	1,841,616	1,895,681	2,369,601	1,563,225	1,563,225	1,563,225	1,563,225	1,373,175	1,373,175	1,373,175	2,565,810	1,563,225	1,563,225	1,974,600	1,974,600	4,276,350	4,276,350			
工事費 計	11,690,616	11,690,616	7,706,681	8,180,601	7,140,225	7,140,225	7,140,225	7,140,225	8,184,175	8,184,175	8,184,175	8,454,810	7,140,225	7,140,225	8,097,600	8,097,600	21,916,350	21,916,350			
設計費	3,507,185	3,507,185	2,312,004	2,454,180	2,142,068	2,142,068	2,142,068	2,142,068	2,455,253	2,455,253	2,455,253	2,536,443	2,142,068	2,142,068	2,429,280	2,429,280	6,574,905	6,574,905			
合計(税別)	15,197,801	15,197,801	10,018,685	10,634,781	9,282,293	9,282,293	9,282,293	9,282,293	10,639,428	10,639,428	10,639,428	10,991,253	9,282,293	9,282,293	10,526,880	10,526,880	28,491,255	28,491,255			

## 第4章

### 手法別の実施方針

#### 4-1 点検の実施方針

法定点検については、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条の規定に準じた点検を3年ごとを目安に実施する。

また、すべ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する。

点検の結果は、町営住宅管理データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるものとする。

#### 4-2 計画修繕の実施方針

修繕の実施にあたり、建物の内外装・設備等において各々定める修繕終期を目安として、修繕工事の内容、修繕時期、必要な費用などを長期修繕計画によりあらかじめ想定するとともに、定期点検や日常点検結果を踏まえた予防保全的な観点による修繕計画を策定し、計画的な修繕を行なうものとする。

点検時において部分的に劣化が著しい部位が確認された場合などは、速やかに部分補修を行うなどの対応を行い、当該部位全体の状態を確認したのち、必要に応じ修繕計画における実施時期について随時見直しを行うものとする。

#### 4-3 改善事業の実施方針

長期的な活用を図ることを目的とし、改善事業の必要性や効果を十分考慮した上で、対象住棟を決定していくものとする。

耐震や土砂災害対策などの安全性確保を優先的にを行い、耐久性の向上や躯体の劣化低減、維持管理の経済性と効率性の向上の観点から予防保全的な改善を行うことを主体とする。

居住性や福祉対応については、現在一定の水準が確保されているが、一般的水準を下回る設備等については、計画的な改善をすすめることとする。

改善計画は、社会情勢の変化等を踏まえ、見直しを行うこととする。

#### 4-4 建替事業の実施方針

長期的な需要見通しを踏まえ、公営住宅においては、需要見通し量に応じた建替事業を基本とし、地域状況に応じ集約・再編、用途廃止を行うものとする。

建替を計画する場合は、改善事業による既存ストックの長寿命化を行った場合とのLCCを比較し、安全性の確保や、その他の優位性など立替を行うに十分な必要性を整理するものとする。

また、建替事業実施にあたり、公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律を踏まえ、周辺環境に配慮した木造2階建相当での整備を進めるものとする。

## 第5章

### 事業実施計画

#### 5-1 長寿命化のための事業実施計画

需要が低い団地、災害特別警戒区域に該当する立地の悪い団地については、用途廃止をすることとし、本計画期間内において必要となる維持、改善、建替え、その他の事業については、次のとおり実施を予定する。

- |                         |     |
|-------------------------|-----|
| (5-1-1) 維持・改善に係る事業予定一覧  | 様式1 |
| (5-1-2) 建替えに係る事業予定一覧    | 様式2 |
| (5-1-3) 共同施設部分に係る事業予定一覧 | 様式3 |

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 与謝郡伊根町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優費(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		計画修繕・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			
日出団地	1号棟	3戸	RC造	H元															用途廃止予定団地
"	2号棟	3戸	RC造	H元															用途廃止予定団地
"	3号棟	2戸	木造	H7						外壁、屋根									計画修繕対応団地
"	4号棟	2戸	木造	H7						外壁、屋根									計画修繕対応団地
平田団地	1号棟	2戸	木造	H4							外壁、屋根								計画修繕対応団地
"	2号棟	2戸	木造	H4															用途廃止予定団地
"	3号棟	2戸	木造	H5							外壁、屋根								計画修繕対応団地
"	4号棟	2戸	木造	H5															用途廃止予定団地
本庄宇治団地	1号棟	2戸	RC造	H2															用途廃止予定団地
"	2号棟	2戸	RC造	H2															用途廃止予定団地
"	3号棟	2戸	RC造	H2															用途廃止予定団地
"	4号棟	2戸	木造	H5															用途廃止予定団地
本坂団地	1号棟	2戸	木造	H3															用途廃止予定団地
"	2号棟	2戸	木造	H3															用途廃止予定団地
"	3号棟	2戸	木造	H6															用途廃止予定団地
"	4号棟	2戸	木造	H6															用途廃止予定団地

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ついて記載する

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 与謝郡伊根町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優費(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		計画修繕・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			
本庄宇治団地	A棟	4戸	RC造	H10													外壁、屋根		計画修繕対応団地
〃	B棟	4戸	RC造	H10													外壁、屋根		計画修繕対応団地

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ついて記載する





【様式3】共済の実施予定一覧(集会所・遊具等)

事業主体名事業主体名： 与謝郡伊根町

該当なし

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

団地名	住棟 番号	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		

注)対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する



## 第6章

### ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

#### 6-1 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出方法

##### (6-1-1) 基本的な考え方

調査の結果により、公営住宅等の老朽化が躯体本体に影響する程度ではないと判断された。

したがって、当面の間、建替は行わず、計画修繕・改善により維持管理を行うため、これに伴うライフサイクルコスト削減効果は算出しない。

なお、日常管理計画に基づく点検により、躯体に問題を生じさせる変状が発現した場合は、詳細調査を実施し、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）におけるライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方に基づき、新規・建替えを行う。