

知夫村公営住宅長寿命化計画

令和6年4月

知 夫 村

知夫村公営住宅長寿命化計画

目 次

序章 はじめに.....	1
第1章 知夫村公営住宅ストックの概要.....	2
1. 知夫村の住宅ストック.....	2
(1) 人口・世帯数の動向.....	2
2. 知夫村公営住宅の概況.....	3
(1) 知夫村公営住宅一覧.....	3
(2) 住宅別概況.....	4
3. ストック活用に係る取り組み.....	5
(1) 改善事業実績.....	5
(2) 今後の課題.....	6
第2章 長寿命化計画の基本方針.....	7
1. 住宅需要の動向.....	7
(1) 人口・世帯数の予測と住宅需要の見通し.....	7

2. 公営住宅整備の基本方針	8
(1) 住宅整備の基本理念	8
(2) 住宅整備水準の基本目標	8
(3) 住宅整備活用方針	9
第3章 長寿命化計画の手法の選定	11
1. 活用手法の選定	11
2. 住宅別現況	12
3. 1次判定	21
(1) 1次判定基準	21
(2) 1次判定結果	22
4. 2次判定	27
(1) 2次判定基準	27
(2) 2次判定結果	28
5. 3次判定	29
(1) 3次判定基準	29
(2) 3次判定結果	29
6. 最終判定結果一覧	30

第4章 長寿命化計画	31
1. 長寿命化計画の策定方針	31
2. 長寿命化のための実施計画	32
(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容	32
(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧.....	35
① 維持管理に係る事業予定一覧.....	35
② 維持管理に係る事業費一覧	36
(3) 長寿命化のための維持管理による効果の算出	37
3. 長寿命化のための維持管理による効果	42

序章 はじめに

1. 背景

国において、平成 18 年 6 月に本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定されました。これにより住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来へ継承していくことを主眼とした政策へ転換することが必要であることが示されました。

知夫村では、昭和 52 年建設の仁夫里団地から令和 6 年 4 月末現在、公営住宅 8 団地 70 戸公営住宅等を管理しています。昭和 52 年建設の仁夫里団地以外は木造建築の住宅ですが、仕上等の老朽化が著しくなってきました。

そのような中、知夫村では、平成 23 年度に計画期間を平成 24 年度から平成 33 年度とする「知夫村公営住宅長寿命化計画」を策定し、建設、改善等を計画的に進めてきました。

この度、計画策定から 10 年が経過し、管理戸数も前回の設定戸数の 2 倍程度の 70 戸となっており、適切な整備方針を定め、効率的かつ円滑な住宅の更新、長寿命化を図るために本計画の見直しを行いました。

2. 目的

本計画は、安全で快適な住まいを長きに渡って確保するため、修繕、改善、建替え等の公営住宅等の活用手法を定め、公営住宅等の長寿命化を図るとともにライフサイクルコストの縮減につなげることを目的とします。

3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間とします。なお、今後の社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて概ね 5 年ごとに見直しを行います。

第 1 章 知夫村公営住宅ストックの概要

1. 知夫村の住宅ストック

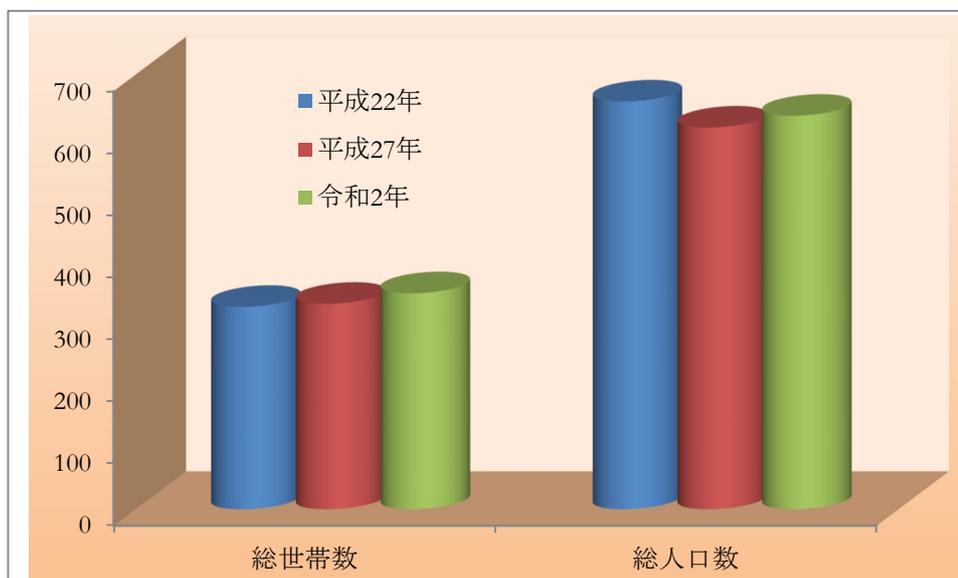
(1) 人口・世帯数の動向

令和 2 年国勢調査による知夫村の総人口は 634 人、総世帯数は 348 世帯となっており、総人口、総世帯数ともに増加しています。

島根県内で、今回の国勢調査で総人口、総世帯数ともに増加したのは出雲市と知夫村です。総人口 3.1%、総世帯数 5.1%の増加率となり、定住対策等の効果が出ていることが伺えます。

人口・世帯数の推移

	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
総世帯数	326	331	348
総人口数	657	615	634



平成 27 年国勢調査での総世帯数は 331 世帯、総人口数 615 人でしたが、令和 2 年の調査では総世帯数 348 世帯、総人口数 634 人とわずかですが増加しています。平成 27 年より創生総合戦略による定住迎え入れ、島留学、定住賃貸住宅の建設によるものと思われる。

2. 知夫村公営住宅の概況

(1) 知夫村公営住宅一覧

NO	団地名	団地内容			住戸概要							改善履歴	
		建設年度	棟数	戸数	構造	外壁	屋根	給湯方式	衛生設備	電気回路	物置	事業年度	改善内容
1	仁夫里団地	昭和52年	1棟	24戸	RC4階	単層弾性塗材塗	シート防水	ガス給湯器	洋式便器 公共下水	3回路	あり	平成17年度 平成19年度 平成27年度 平成26年度 平成28年度	防水工事ほか 住戸改善 外壁改修 ボイラー修繕 流し台取替え 屋上防水
2	薄毛団地	平成8年	4棟	4戸	木造2階	モルタル刷毛引き 外装薄塗材E吹付	石州瓦	石油給湯器	洋式便器 公共下水 エントランス	10回路	あり	平成28年度	外壁改修
3	来居特定公共賃貸住宅	平成10年	2棟	8戸	木造2階	窯業系防火サイディング 複層塗材RE吹付	ｶﾞｰﾊﾞｽﾄ	ガス給湯器	洋式便器 公共下水 エントランス	8回路	あり	平成27年度～ 令和元年度	ボイラー修繕 屋根改修 外壁改修
4	来居定住促進賃貸住宅	平成25年	2棟	8戸	木造2階	窯業系サイディング	ｶﾞｰﾊﾞｽﾄ	電気温水器	洋式便器 公共下水 エントランス	11回路 13回路	あり		
5	来居地域優良賃貸住宅	平成27年	1棟	4戸	木造2階	窯業系サイディング	ｶﾞｰﾊﾞｽﾄ	ガス給湯器	洋式便器 公共下水 エントランス	9回路	あり		
6	古海地域優良賃貸住宅	平成28年	1棟	4戸	木造2階	窯業系サイディング	ｶﾞｰﾊﾞｽﾄ	ガス給湯器	洋式便器 公共下水 エントランス	11回路	あり		
7	大江定住促進賃貸住宅	平成29年	1棟	8戸	木造2階	金属系サイディング	ｶﾞｰﾊﾞｽﾄ	ガス給湯器	洋式便器 公共下水 エントランス	8回路	あり		
8	多沢定住住宅	令和2年	1棟	4戸	木造2階	窯業系セラミック塗 装サイディング	ｶﾞｰﾊﾞｽﾄ	電気温水器	洋式便器 公共下水 エントランス	12回路	あり		
		令和3年	1棟	6戸	木造2階	窯業系セラミック塗 装サイディング	ｶﾞｰﾊﾞｽﾄ	電気温水器	洋式便器 公共下水 エントランス	8回路	あり		
合計			14棟	70戸									

(2) 住宅別概況

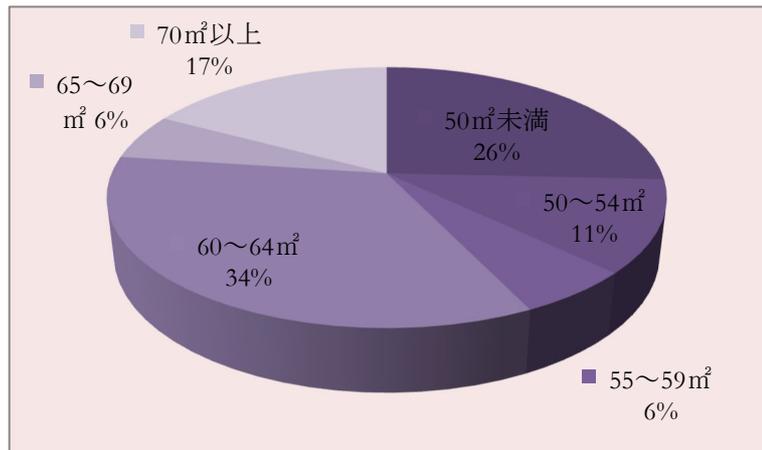
① 構造別建設年別管理戸数

構造別建設年別管理戸数を見てみると、中層耐火造が 24 戸、低層木造が 46 戸で、平成 8 年以降は、低層木造住宅建設のみです。

* 構造別建設年別管理戸数 *					単位：戸
	低層木造	低層準耐火造 (簡易耐火)	低層耐火造	中層耐火造	計
S51～S59				24	24
S61～H12	12				12
H13～H22					0
H23～R3	34				34
計	46	0	0	24	70

また、住戸面積別で見ると、知夫村では、ほとんどの住宅は公営住宅で 4 人家族での最低居住水準である 50 m²以上を満たしています。

建設年度が比較的新しい住宅が多く、若者の結婚による世帯分離の受け皿としての役割を担っており、また、単身世帯向け住宅の建設も積極的に行っています。



3. ストック活用に係る取り組み

(1) 改善事業実績

事業年	住宅名	改善内容
平成17年度	仁夫里団地	屋上防水・外壁改修・バルコニー防水工事
平成19年度	仁夫里団地	住戸改善工事
平成26年度	仁夫里団地	台所（24戸）
平成27年度	仁夫里団地	外壁改修工事
平成27年度～令和3年度	仁夫里団地	ボイラー修繕工事
平成27年度～令和2年度	来居特定公共賃貸住宅	ボイラー修繕工事
平成28年度	仁夫里団地	屋上防水工事
平成28年度	薄毛団地	外壁改修工事
令和元年度	来居特定公共賃貸住宅	屋根・外壁改修工事

(2) 今後の課題

① 高齢者にやさしい住宅整備

入居者の高齢化が進む中、外部と住宅をつなぐ通路について段差をなくし、スロープ等の整備により、車いす及び歩行器等の利用ができるようにします。また、住戸内においても、高齢者のライフスタイルが普段でもベッド生活となるため、住戸内のトータルリモデル等のバリアフリー化の改修を行います。

② RC 造住宅の改善

知夫村公営住宅のうち、昭和 50 年代建設の RC 造 4 階建て住宅は 1 棟あります。これは最低居住水準の 50 m²を超えていますが、トータルリモデル等により、居住水準の高い住宅への改善が望まれます。躯体の耐震性には問題はないですが、仕上材等の改修により、長寿命化及び居住性向上を図るものとします。

③ 木造住宅の改善

知夫村公営住宅のうち、仁夫里団地の RC 造 4 階建て以外はすべて木造住宅となっています。

薄毛団地と来居特定公共賃貸住宅は、平成 8 年と平成 10 年建設であり、23～25 年経過しています。この 2 団地は、平成 28 年に薄毛団地の外壁改修工事、令和元年に来居特定公共賃貸住宅の屋根・外壁改修工事を実施しています。

床面積は最低居住水準を超えており問題はないですが、今後は窓ガラス等の断熱化を実施し、省エネ工事等による地球温暖化対策が必要になると思われます。

④ 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

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って、公営住宅等の長寿命化を図ります。耐久性を増す材料等へ変更するなど、耐久性の向上及び設備機器のメンテナンス性の向上を図ります。

第2章 長寿命化計画の基本方針

1. 住宅需要の動向

(1) 人口・世帯数の予測と住宅需要の見通し

令和2年国勢調査によると、島根県の人口は約671,602人で、世帯数は269,317世帯です。

前回調査と比べて、人口は22,750人、3.3%減少し、平成2年以降7回連続の減少となりました。世帯数では4,309世帯、1.6%の増加となり、これまでの最多となりました。

島根県の調査で今後ますます人口・世帯数は減少するとされており、特に離島地域ではその減少率が高くなると見込まれます。

また、島根県は全国でも最も高齢化率の高い県ですが、知夫村においても人口数に占める65歳以上の高齢者の割合が高く、その数は今後も増加していくものと見込まれます。

公営住宅の需要の見通しを推計した結果はないですが、知夫村において公営住宅の役割は、20.1%と高い数値を占めています。近年、外壁・屋根の長寿命化を行い、政策的空き家を除き満室の状態です。

これからのU・Iターン事業に伴う住宅施策として、RC造のライフスタイルの変化に伴う間取り変更（トータルリモデル）、個別改善・断熱化工事（ペアガラス）を行い、また希望者に対応することにより管理戸数の確保を行います。

2. 公営住宅整備の基本方針

(1) 住宅整備の基本理念

一人ひとりがいきいきと輝く創造性豊かな住まいづくりの推進

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の場であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、社会生活やコミュニティ活動の場でもあります。また、まちや街並みの重要な要素であり社会的性格を有するものです。このように住宅は、個人の私的生活の場であるだけでなく、社会の礎として位置づけることができます。

これまでの住宅政策における「質」の向上は、主に住宅の広さを確保することにはありましたが、人口が減少し、世帯規模も縮小する今後の社会においては、一定規模の広さを確保しながら、

- ・バリアフリー、耐震性能、省エネルギーなど住宅が備えるべき基本的な性能
- ・高耐久性、間取りの可変性、景観など住宅の持つ社会性から求められる性能
- ・地域の安全性・防犯性、利便性など良質な住宅地としての環境
- ・高齢者や障がい者などが地域で安心して暮らすための様々なサービス
- ・子どもの一時的な預かりや見守りなど地域のコミュニティによる相互扶助など、暮らしの中で求められる安心感などを提供することが、これからの住まいに求められる「質」の向上につながるとしています。

(2) 住宅整備水準の基本目標

基本理念のもと、住宅整備水準の目標を以下の3つに定めます。

目標 1 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅の供給

人口減少、少子高齢化の進む社会において、子どもから高齢者、障がい者まで全ての人が安心して暮らすことができるよう、一般住宅のユニバーサルデザイン化、高齢者・障がい者対策、子育て支援、住まい手や多様なニーズに対応するために、公営住宅の計画において先駆的な役割ができるよう設計及び建設を行い、村民の意識を啓発し、理解を深めてもらい、住情報の提供等により、村民の安全・安心・快適生活の実現を目指します。

目標 2 快適で暮らしやすい質の高い住宅・住宅地の形成

住宅セーフティネットの機能を担う公営住宅は、平成 17 年度以降適切な改修が行われており、民間住宅についても適切な支援・誘導を行うとともにリフォームの推進、住み替えの仕組みづくりを行うことで、良質な住宅ストックの形成を目指します。

目標 3 知夫村の環境と調和する住宅市街地づくり

人口減少社会において、人のふれあい、思いやりの重要性が高まっています。公営住宅の建設及び建替えについては、コミュニティー単位での活性化をうながすために、計画地域に考慮した入居者予定の住宅を建設することにより、知夫村の環境と調和するコミュニティーの実現を目指します。

(3) 住宅整備活用方針

① 公的借家の役割

ア. 住宅に困窮する低所得者（特に高齢者、障がい者、子育て世帯など）に対して、良好な住環境を備えた住宅を整備する住宅セーフティネットとしての役割

イ. 民間住宅の質の向上のための先導的モデルとしての役割

② 長寿命化に関する基本方針

公営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐ等予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

今後の公営住宅の維持管理にあたっては、対症療法型の維持管理から、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って、公営住宅等の長寿命化を図ります。

③ 住宅施策との連携

<RC 造の全面的改善導入の検討>

公営住宅の老朽住宅のうち、RC 造については、従来の「建替え」のみではなく、建物の耐力を考慮した上で新たな手法である「全面的改善」の導入を検討することとします。

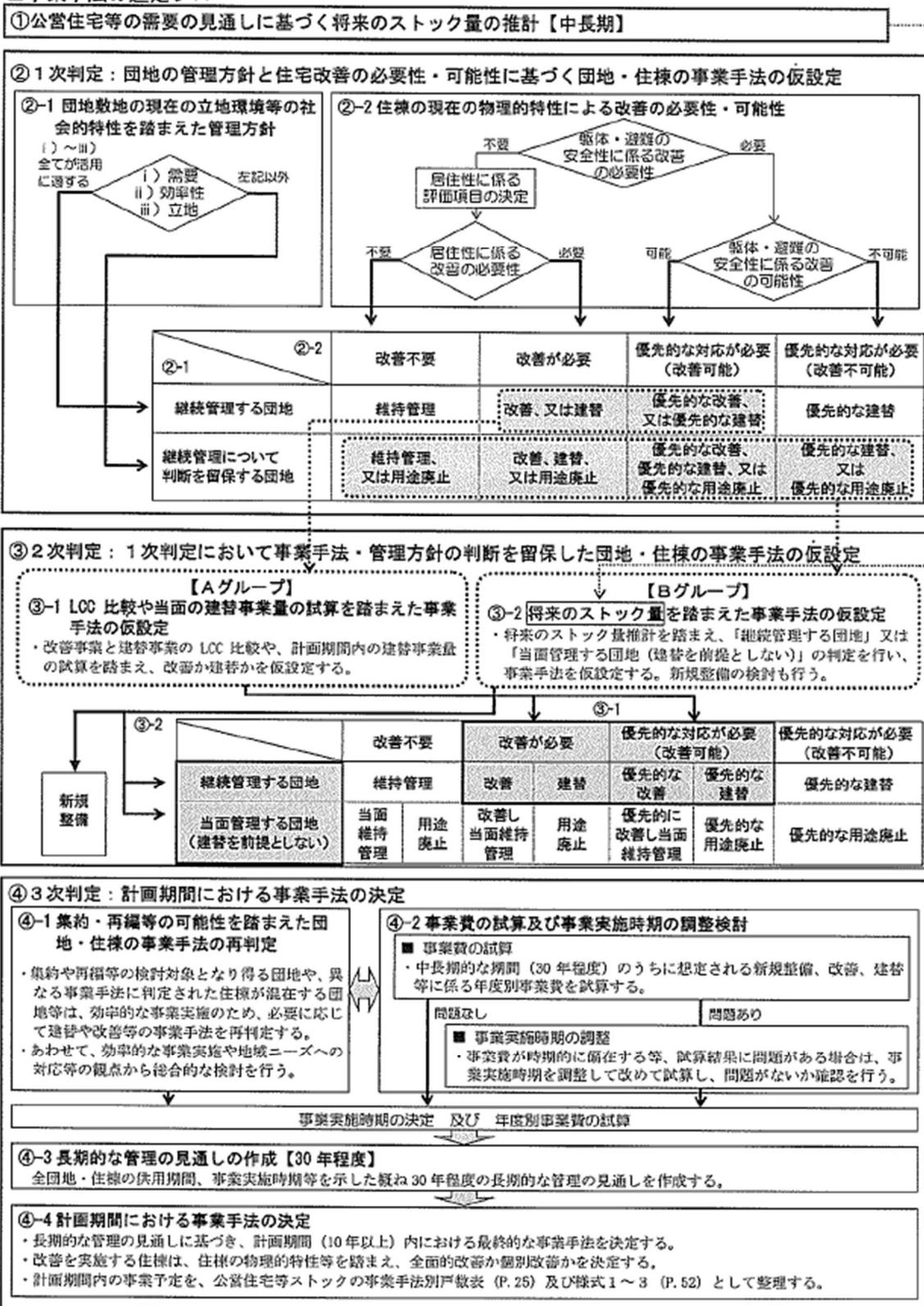
「全面的改善」は、住戸改善（居住性向上・高齢者対応）、共用部分改善（高齢者対応・安全性確保）、屋外・外構部分（高齢者対応）の全てを含み、躯体を残して全面的またはそれに準ずる改善を行うものです。「建替え」または「全面的改善」の手法の選択や戸数配分に当たっては、耐震診断及び費用対効果分析を行い、有利な手法を選択します。

また、「全面的改善」は、既存入居者が再入居する場合、「建替え」ほど家賃が上がらないという入居者にとってのメリットを勘案し、判断材料とすることとします。

第3章 長寿命化計画の手法の選定

1. 活用手法の選定

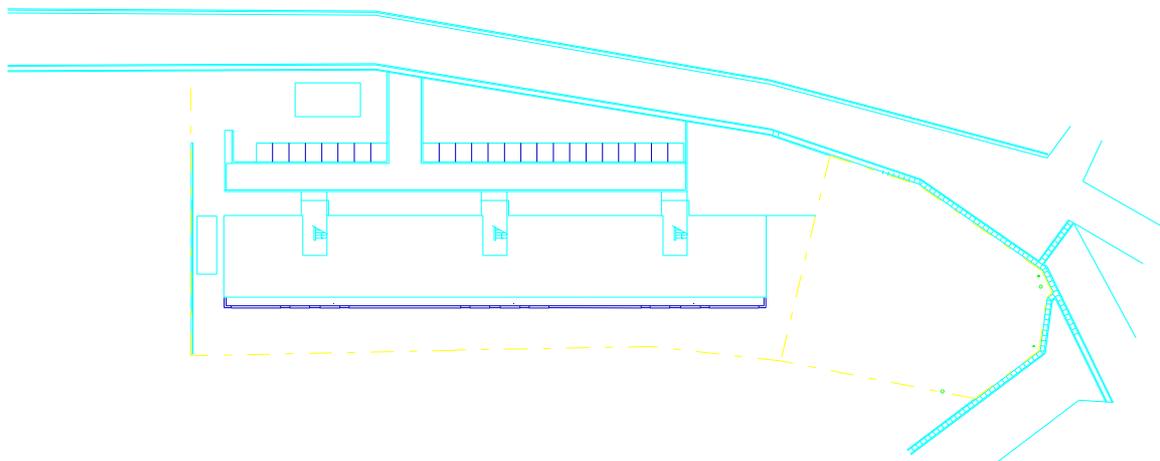
■事業手法の選定フロー



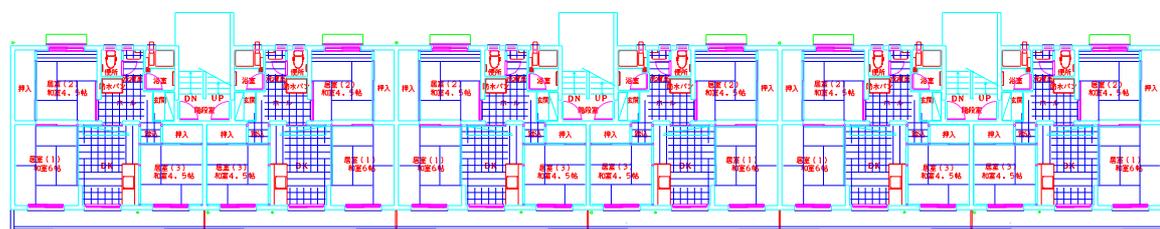
2.住宅別現況

(1) 仁夫里団地

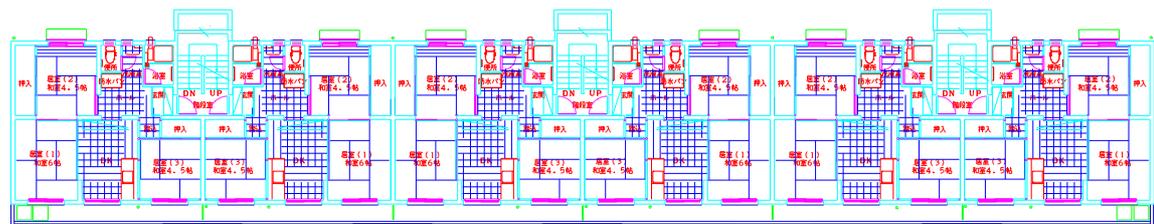
<配置図>



<1階平面図>

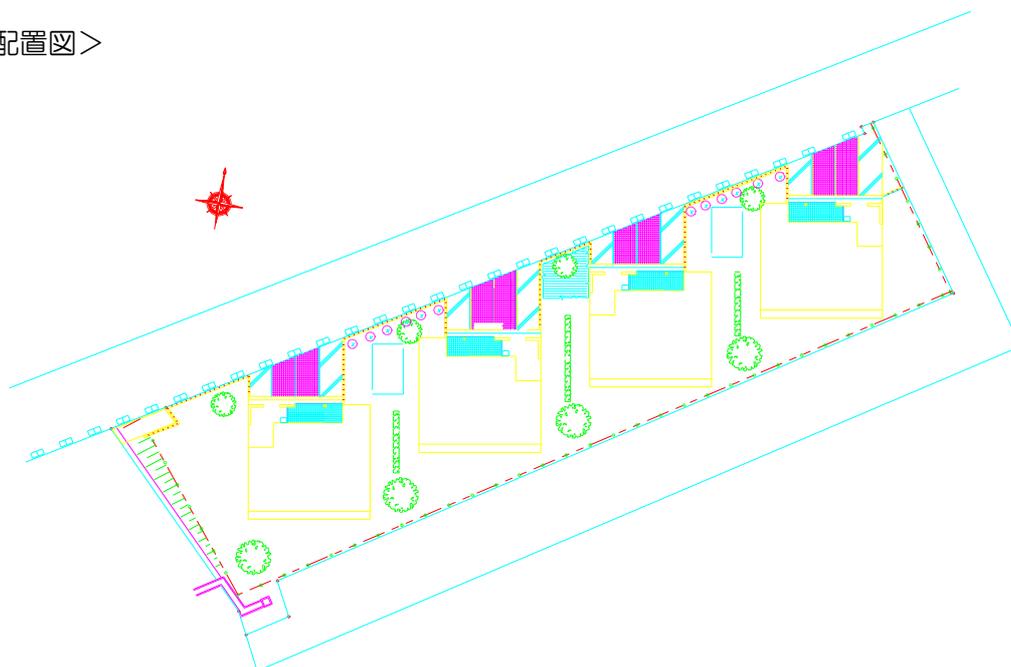


<2・3・4階平面図>

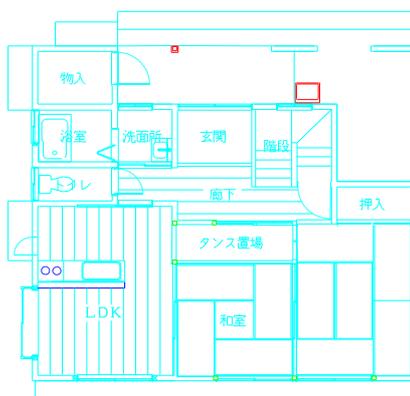


(2) 薄毛団地

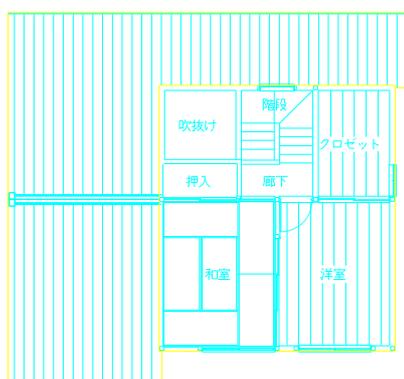
<配置図>



<1階平面図>

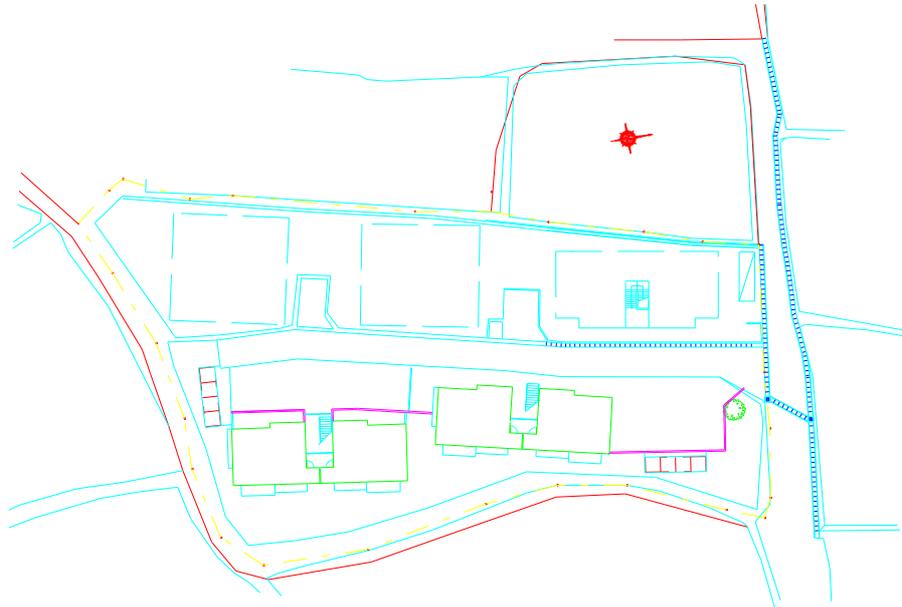


<2階平面図>

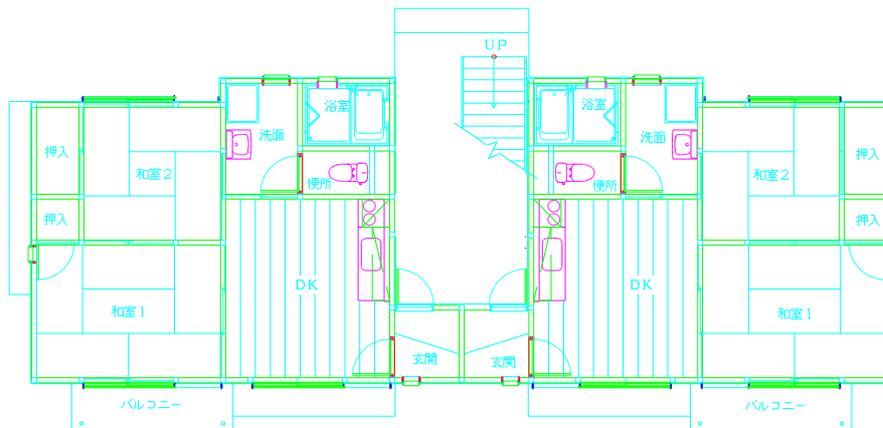


(3) 来居特公賃住宅

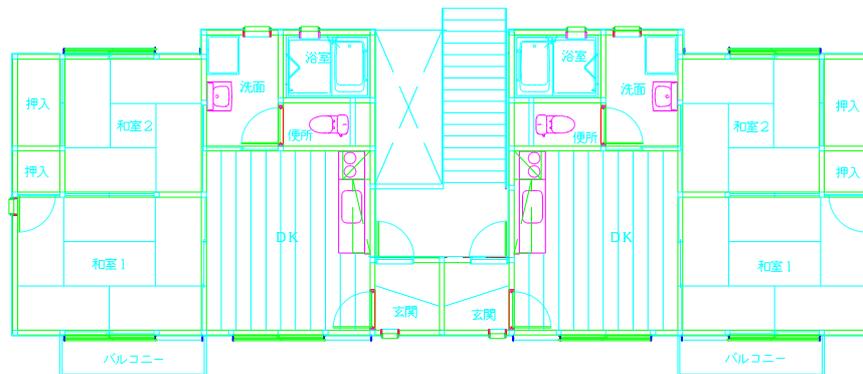
<配置図>



<1階平面図>

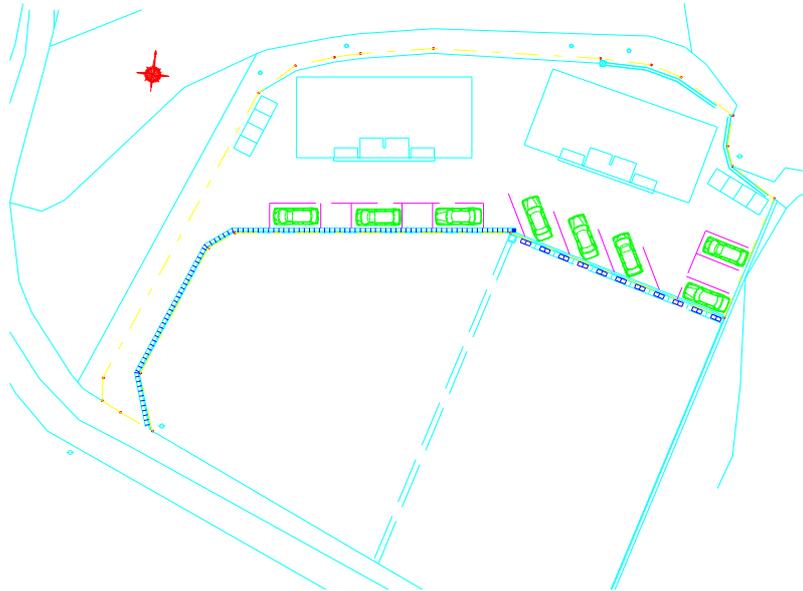


<2階平面図>

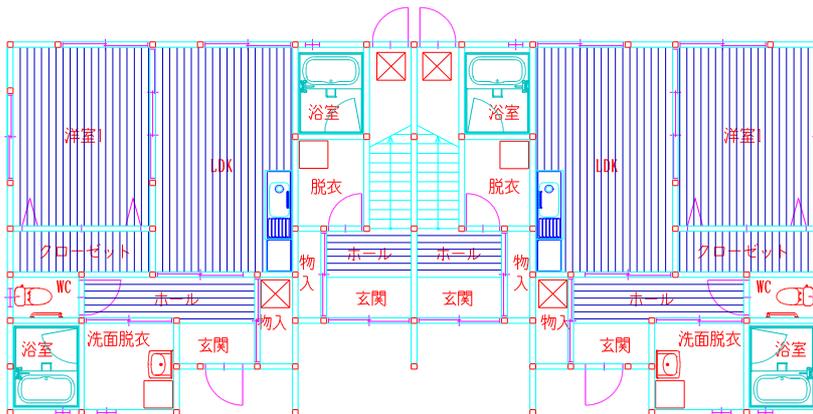


(4) 来居定住促進賃貸住宅

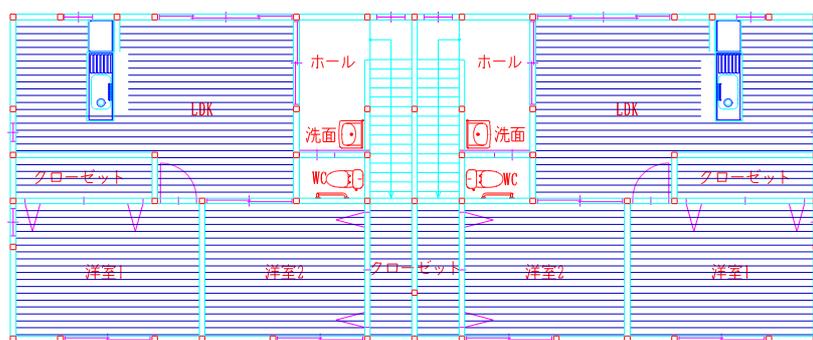
<配置図>



<1階平面図>

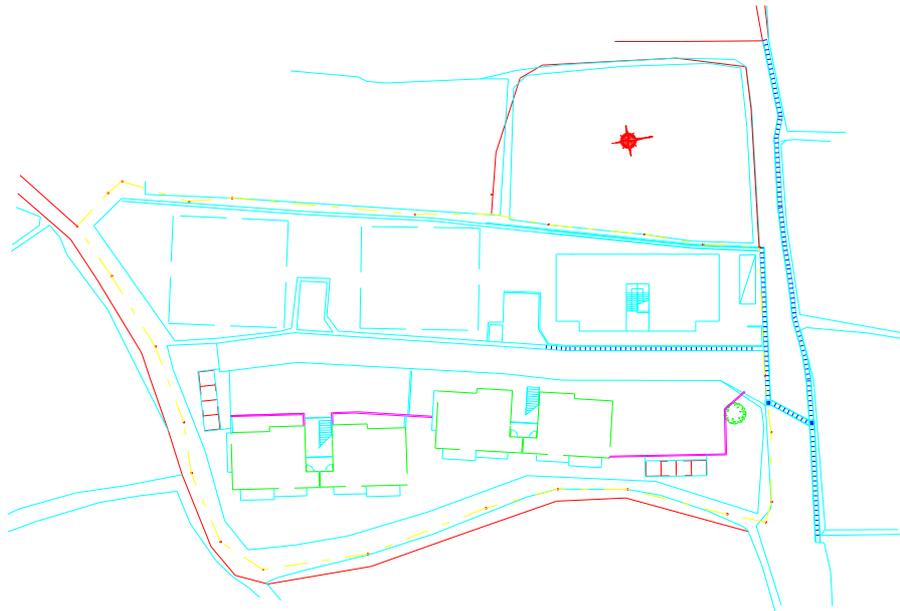


<2階平面図>

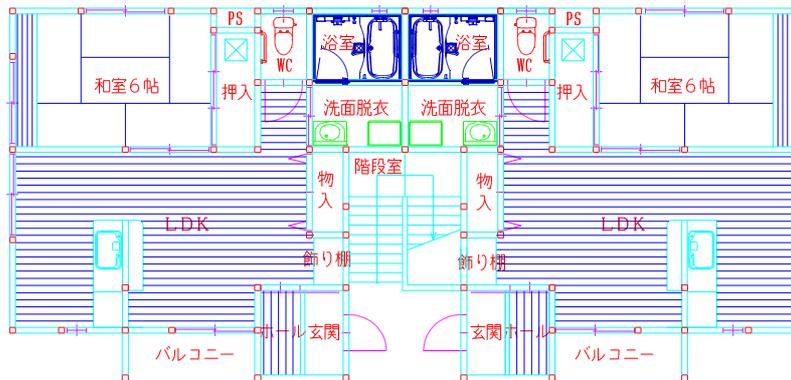


(5) 来居地優賃住宅

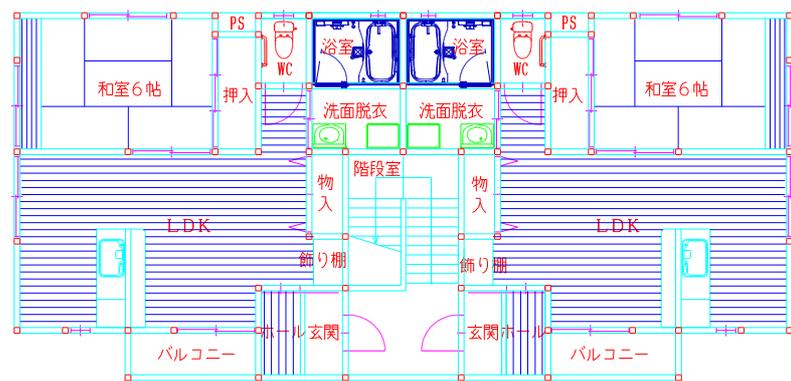
<配置図>



<1階平面図>

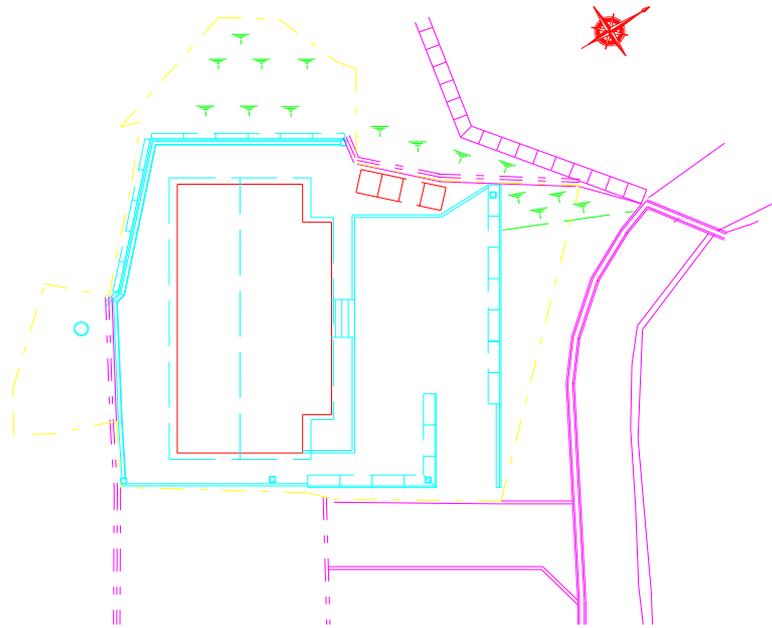


<2階平面図>

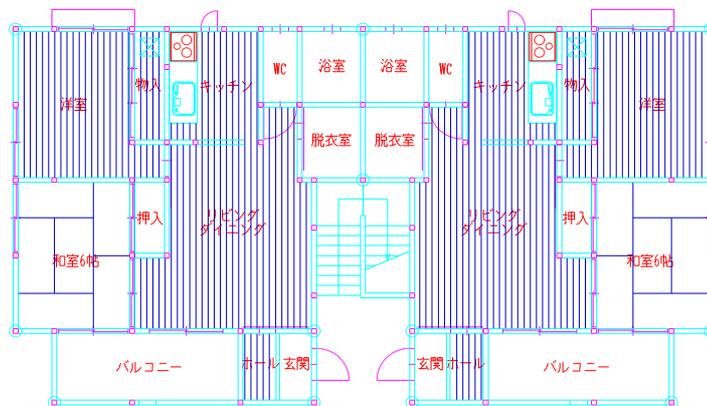


(6) 古海地優賃住宅

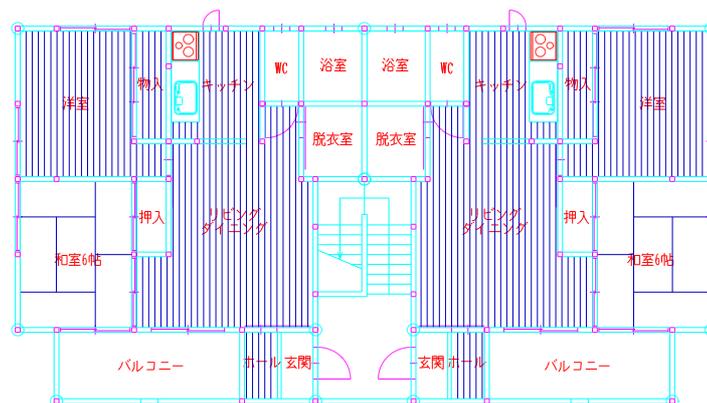
<配置図>



<1階平面図>



<2階平面図>

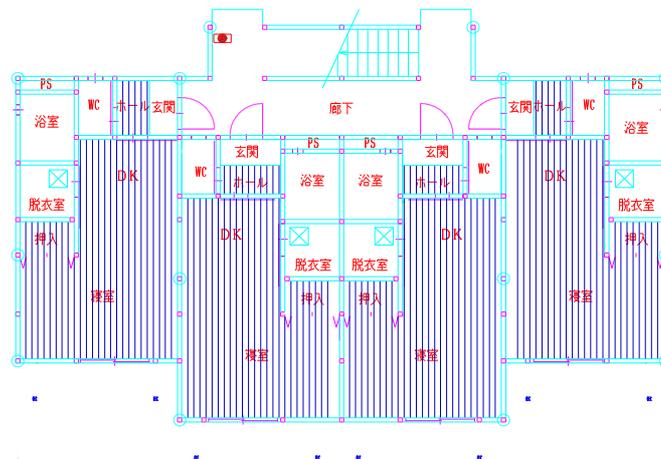


(7) 大江定住促進賃貸住宅

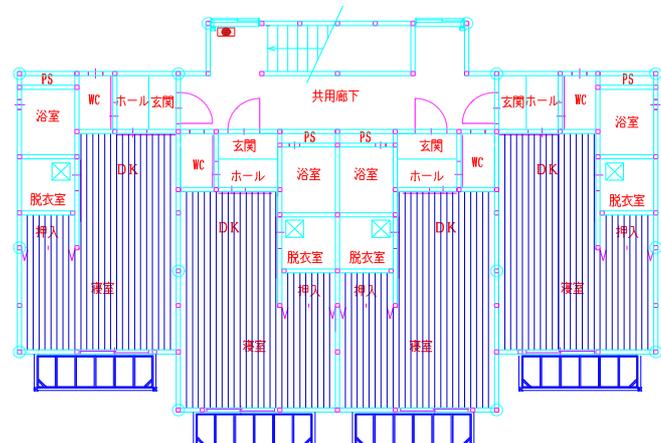
<配置図>



<1階平面図>

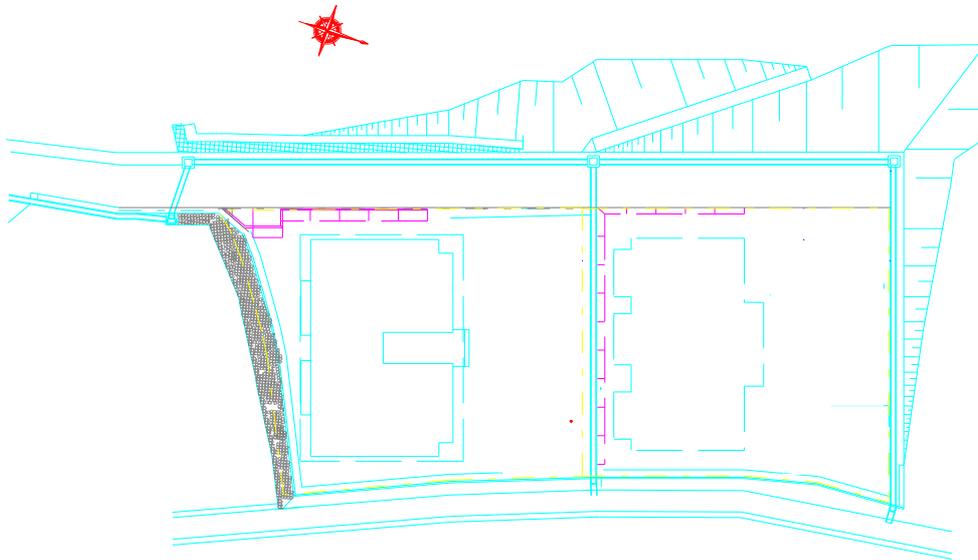


<2階平面図>

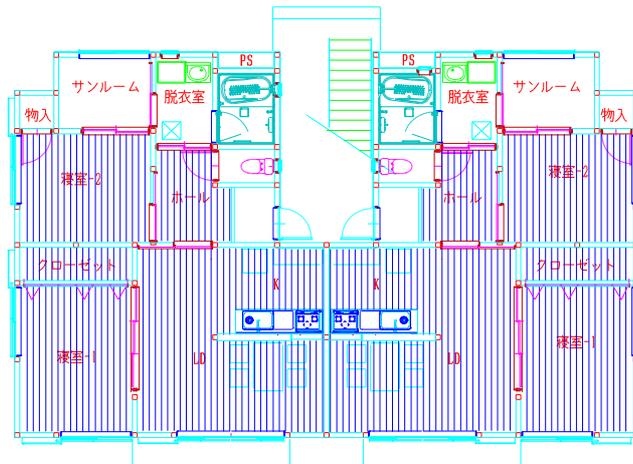


(8) 多沢定住住宅

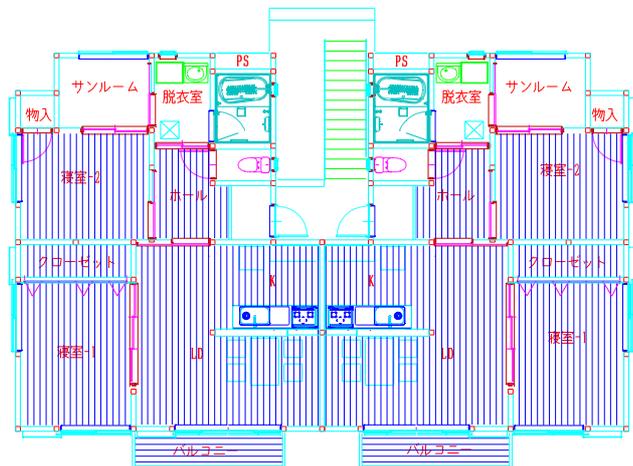
<A棟配置図>



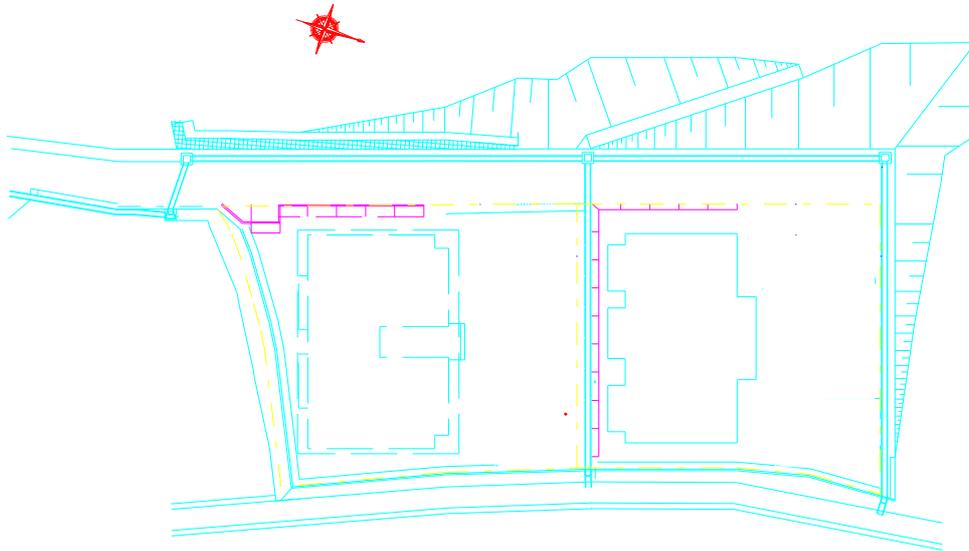
<A棟1階平面図>



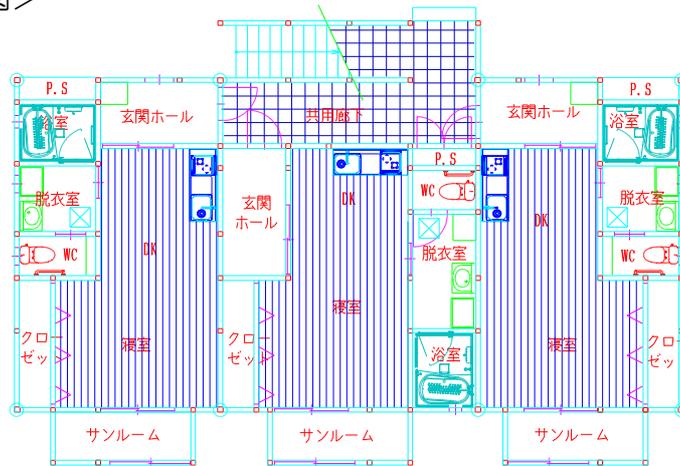
<A棟2階平面図>



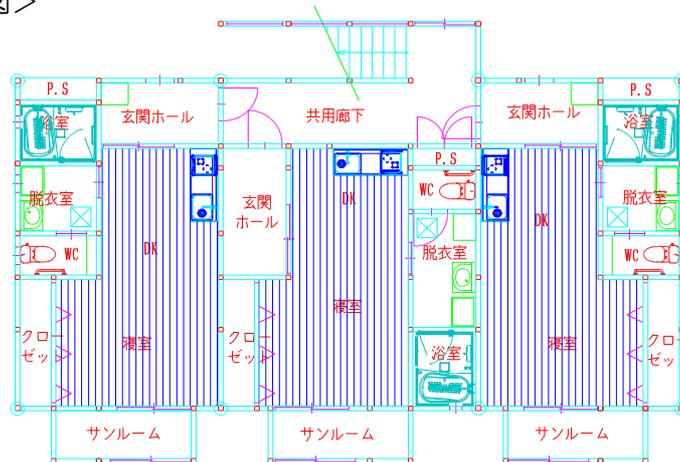
<B棟配置図>



<B棟1階平面図>



<B棟2階平面図>



3. 1次判定

(1) 1次判定基準

1次判定は、経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定します。

また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟（継続判定）について、2次判定を行います。1次判定における評価の考え方は次のとおりとします。

(建替えの対象とする住棟)

*令和13年度までに、耐用年数を経過するストックのうち、高度利用の必要性、可能性が高い住棟（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該計画期間中は維持管理の対象とします。）

(用途廃止の対象とする住棟)

*令和13年度までに、耐用年数を経過するストックのうち高度利用の必要性、可能性が低い住棟（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該計画期間中は維持管理の対象とします。）

(維持管理の対象とする住棟)

*令和13年度までに、耐用年数の1/2を経過しない住棟、または、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟

(継続判定とする住棟)

*維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟

また、需要、高度利用の必要性と可能性の評価の考え方は次のとおりとします。

(需要)

*空き家率の状況により需要を評価します。

(高度利用の必要性及び可能性)

*高度利用を行う可能性のある条件は、敷地面積1,000㎡以上とします。

(2) 1次判定結果

仁夫里団地	概要	種別・地区	公営住宅・仁夫里地区
		建設年度（戸数・棟数）	昭和52年（24戸・1棟）
		構造・外壁仕上・屋根仕上	RC造4階建・モルタル単層弾性塗材塗・シート防水
	問題点	劣化・改修の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関ドア開口廻り、給湯器、笠木防水押え金物の腐食が見受けられる。 ・平成17年に外部改修、平成19年に住宅内部改修を実施した。 ・平成27年に外壁改修とボイラー修繕を実施した。 ・平成26年に流し台取替え、平成28年に屋上防水を実施した。 ・軒裏・バルコニー裏及び外壁に亀裂・爆裂・欠損が見受けられる。 ・屋上点検口破損・シート防水一部劣化が見受けられる。
敷地・周辺環境		<ul style="list-style-type: none"> ・海岸から非常に近く、海水からの塩害を受けやすい。 	
	1次判定結果	継続判定	
薄毛団地	概要	種別・地区	公営住宅・薄毛地区
		建設年度（戸数・棟数）	平成8年（4戸・4棟）
		構造・外壁仕上・屋根仕上	木造2階建・モルタル刷毛引き外装薄塗材E吹付・石州瓦
	問題点	劣化・改修の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雨戸鏡板に腐食が見受けられる。 ・平成28年に外壁改修を実施した。
敷地・周辺環境		<ul style="list-style-type: none"> ・海岸から非常に近く、海水からの塩害を受けやすい。 ・玄関前スペースも広く、ゆとりある2階戸建て住宅である。 	
	1次判定結果	継続判定	
来居特公賃住宅	概要	種別・地区	地域優良賃貸住宅（旧特定公共賃貸住宅）・来居地区
		建設年度（戸数・棟数）	平成10年（8戸・2棟）
		構造・外壁仕上・屋根仕上	木造2階建・窯業系防火サイディング複層塗材RE吹付・カラーベスト
	問題点	劣化・改修の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年にボイラー修繕を実施した。 ・令和元年に屋根及び外壁改修工事を実施した。
敷地・周辺環境		<ul style="list-style-type: none"> ・来居地域優良賃貸住宅及び教員住宅と同じ敷地に位置する。 ・駐車場も各戸1台のスペース確保されている。 	
	1次判定結果	継続判定	
来居定住促進住宅	概要	種別・地区	定住促進住宅・来居地区
		建設年度（戸数・棟数）	平成25年（8戸・2棟）
		構造・外壁仕上・屋根仕上	木造2階建・窯業系サイディング・カラーベスト
	問題点	劣化・改修の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関ドアの腐食が見受けられる。 ・外壁シーリングの劣化が見受けられる。
敷地・周辺環境		<ul style="list-style-type: none"> ・変形した細長い敷地に、並列に配置された団地である。 ・団地進入路が少し狭いが、住棟前に各戸駐車スペースがある。 	
	1次判定結果	—	

仁夫里団地



全景



バルコニー裏欠損



玄関ドア開口廻り腐食

薄毛団地



全景



雨戸鏡板腐食

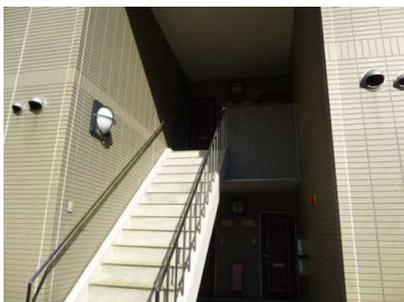


外部改修実施済み

来居特公賃住宅



全景



外部改修実施済み



住戸別外部物置

来居定住促進住宅



全景



玄関ドアの腐食



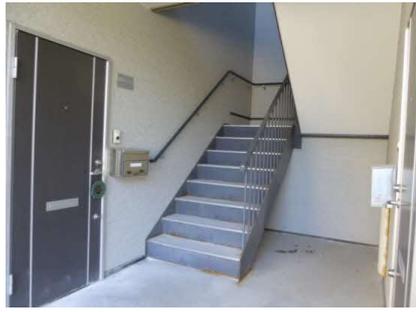
外壁シーリングの劣化

来居地優良住宅	概要	種別・地区	地域優良賃貸住宅・来居地区
		建設年度（戸数・棟数）	平成27年（4戸・1棟）
		構造・外壁仕上・屋根仕上	木造2階建・窯業系サイディング・カラーベスト
	問題点	劣化・改修の状況	<ul style="list-style-type: none"> 外部階段・消火器ボックスの腐食が見受けられる。 北側外壁汚れ（カビ）が見受けられる。
敷地・周辺環境		<ul style="list-style-type: none"> 平成10年建設の来居特公賃と同じ敷地に位置する。 敷地までの進入道路が狭く、住棟入口までに屋外階段がある。 	
	1次判定結果	継続判定	
古海地優良住宅	概要	種別・地区	地域優良賃貸住宅・古海地区
		建設年度（戸数・棟数）	平成28年（4戸・1棟）
		構造・外壁仕上・屋根仕上	木造2階建・窯業系サイディング・カラーベスト
	問題点	劣化・改修の状況	<ul style="list-style-type: none"> 玄関ドアの腐食が見受けられる。（一部）
敷地・周辺環境		<ul style="list-style-type: none"> 住棟入口が北側にあり、海に面している。 村中心部より少し離れた地域に位置する。 各戸駐車スペース、物置が確保されている。 	
	1次判定結果	継続判定	
大江定住促進住宅	概要	種別・地区	定住促進住宅・大江地区
		建設年度（戸数・棟数）	平成29年（8戸・1棟）
		構造・外壁仕上・屋根仕上	木造2階建・金属系サイディング・カラーベスト
	問題点	劣化・改修の状況	
敷地・周辺環境		<ul style="list-style-type: none"> 村の中心部である大江地区に位置している。 傾斜地に建設されており、1段低い敷地に6台駐車スペースが確保されている。 	
	1次判定結果	—	
多沢定住住宅	概要	種別・地区	定住促進住宅・多沢地区
		建設年度（戸数・棟数）	令和2年・令和3年（10戸・2棟）
		構造・外壁仕上・屋根仕上	木造2階建・窯業系セラミック塗装サイディング・カラーベスト
	問題点	劣化・改修の状況	
敷地・周辺環境		<ul style="list-style-type: none"> 敷地入口部分が狭く、坂道の進入路となっている。 南側を日本海に面し、西側は小高い敷地により季節風が遮られる。 駐車スペースは各戸1台とサイクルポートが設置されている。 	
	1次判定結果	—	

来居地優賃住宅



全景



外部階段・消火器ボックスの腐食



北側外壁の汚れ

古海地優賃住宅



全景



玄関ドアの腐食



住戸別物置

大江定住促進住宅



全景



2階共用廊下



住戸別物置

多沢定住住宅



全景



全戸駐車場も確保されている



住戸別物置・サイクルポート

1次判定総括表

NO	団地名	団地内容				住戸概要						1次判定結果
		建設年度	経過年数	棟数	戸数	構造	床面積	居住水準	需要	高度利用	改善履歴	
1	仁夫里団地	昭和52年	47年	1棟	24戸	RC4階	63.48㎡	△	○	○	あり	継続判定
2	薄毛団地	平成8年	28年	4棟	4戸	木造2階	77.55㎡	△	○	○	あり	継続判定
3	来居特定公共賃貸住宅	平成10年	26年	2棟	8戸	木造2階	51.15㎡	○	○	○	あり	継続判定
4	来居定住促進住宅	平成25年	11年	2棟	8戸	木造2階	45.50㎡	○	○	○	なし	継続判定
5	来居地域優良賃貸住宅	平成27年	9年	1棟	4戸	木造2階	56.16㎡	○	○	○	なし	継続判定
6	古海地域優良賃貸住宅	平成28年	8年	1棟	4戸	木造2階	71.56㎡	○	○	△	なし	継続判定
7	大江定住促進住宅	平成29年	7年	1棟	8戸	木造2階	28.29㎡	○	○	△	なし	継続判定
8	多沢定住促進住宅	令和2年	4年	1棟	4戸	木造2階	64.03㎡	○	○	△	なし	継続判定
		令和3年	3年	1棟	6戸	木造2階	36.57㎡	○	○	△	なし	継続判定

4. 2次判定

2次判定は、1次判定の結果、未判定の住棟を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討します。

また、1次判定及び2次判定において、維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討します。

(1) 2次判定基準

① 躯体の安全性の判定

- 1) 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとします。
- 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、すでに診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
- 3) 上記1)及び2)以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとします。

② 避難の安全性の判定

* 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判定します。

③ 居住性の判定

- 1) 住戸面積：住戸専用面積40㎡未満の住戸は狭小住戸として問題ありとします。
- 2) 浴室：浴室未整備は問題ありとします。
- 3) 3ヵ所給湯：未整備は問題ありとします。
- 4) 水洗化：未対応は問題ありとします。
- 5) 高齢化対応：住戸内に手すり未設置の場合、問題ありとします。

④ 長寿命化型改善の必要性の判定

* 計画期間内（令和4～14年度）に、竣工後20年を経過する木造の住棟は、長寿命化型改善の必要性を検討します。

* 村が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要がある項目について、管理担当者等の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善の対象とします。

(2) 2次判定結果

NO	団地名	団地内容				住戸概要						2次判定結果
		建設年度	経過年数	棟数	戸数	構造	床面積	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化	
1	仁夫里団地	昭和52年	47年	1棟	24戸	RC4階	63.48㎡	△	○	○	○	長寿命化 安全性確保
2	薄毛団地	平成8年	28年	4棟	4戸	木造2階	77.55㎡	△	○	○	○	長寿命化
3	来居特定公共賃貸住宅	平成10年	26年	2棟	8戸	木造2階	51.15㎡	○	○	○	○	長寿命化
4	来居定住促進住宅	平成25年	11年	2棟	8戸	木造2階	45.50㎡	○	○	○	○	長寿命化
5	来居地域優良賃貸住宅	平成27年	9年	1棟	4戸	木造2階	56.16㎡	○	○	○	○	長寿命化
6	古海地域優良賃貸住宅	平成28年	8年	1棟	4戸	木造2階	71.56㎡	○	○	△	○	長寿命化
7	大江定住促進住宅	平成29年	7年	1棟	8戸	木造2階	28.29㎡	○	○	△	○	長寿命化
8	多沢定住促進住宅	令和2年	4年	1棟	4戸	木造2階	64.03㎡	○	○	△	○	長寿命化
		令和3年	3年	1棟	6戸	木造2階	36.57㎡	○	○	△	○	長寿命化

5. 3次判定

3次判定は、1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位または団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する判定を行います。

(1) 3次判定基準

① 将来必要管理戸数の確保

- * 将来人口、世帯数の動向等を踏まえ、令和14年度では約82戸の公的借家が必要と想定します。
- * 村単独住宅26戸は基本的に維持管理とします。そのため、公共賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）は44戸程度とします。
- * この管理戸数をめし、用途廃止、建設の戸数を設定します。

② 地域単位での効率的ストック活用

- * 建替え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します。
- * 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は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討します。
- * 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合は、非現地建替えを検討します。

③ 財政状況を踏まえた優先化、重点化

- * 公営住宅の多くは老朽化しており、建替えの必要な住棟が多くあります。
- * しかし、財政状況等を勘案すると、建替えや改善の事業量は限られており、建替え、改善が必要であっても、その時期を延伸させ、当面は活用することも検討します。

(2) 3次判定結果

1次判定及び2次判定の結果、現地建替えはないものとします。

6. 最終判定結果一覧

NO	団地名	団地内容						1次判定	2次判定	最終判定
		建設年度	経過年数	棟数	戸数	構造	床面積			
1	仁夫里団地	昭和52年	47年	1棟	24戸	RC4階	63.48㎡	継続判定	長寿命化 安全性確保	長寿命化 安全性確保
2	薄毛団地	平成8年	28年	4棟	4戸	木造2階	77.55㎡	継続判定	長寿命化	長寿命化
3	来居特定公共賃貸住宅	平成10年	26年	2棟	8戸	木造2階	51.15㎡	継続判定	長寿命化	長寿命化
4	来居定住促進住宅	平成25年	11年	2棟	8戸	木造2階	45.50㎡	継続判定	長寿命化	長寿命化
5	来居地域優良賃貸住宅	平成27年	9年	1棟	4戸	木造2階	56.16㎡	継続判定	長寿命化	長寿命化
6	古海地域優良賃貸住宅	平成28年	8年	1棟	4戸	木造2階	71.56㎡	継続判定	長寿命化	長寿命化
7	大江定住促進住宅	平成29年	7年	1棟	8戸	木造2階	28.29㎡	継続判定	長寿命化	長寿命化
8	多沢定住促進住宅	令和2年	4年	1棟	4戸	木造2階	64.03㎡	継続判定	長寿命化	長寿命化
		令和3年	3年	1棟	6戸	木造2階	36.57㎡	継続判定	長寿命化	長寿命化

第4章 長寿命化計画

1. 長寿命化計画の策定方針

長寿命化計画は、地球環境等に鑑み、既存ストックを可能な限り長期間活用することを基本原則とします。

知夫村においての公営住宅政策は、木造、RC造の70戸です。RC造は、昭和52年建設の仁夫里団地1棟24戸であり、その他は木材振興による木造住宅の建設となっています。

中層耐火構造の住宅については、屋根・外壁改修及び住戸改善による配管更新を行っています。しかし、建物の状況から特に中性化が進行しています。外壁のモルタル仕上や軒裏のコンクリート等が鉄筋の腐食により爆裂し、入居者及び近隣住民に落下による災害が生じないように、安全性に関し注意が必要です。

4階建てRC共同住宅は、建築基準法上の定期点検を3年毎に行う必要があるため、周期的な定期点検を行い、この点検結果を参考に予防保全的な修繕を行うことで、RC住宅の耐用年数である70年間の使用ができるよう居住性・安全性の維持を図ります。

木造住宅においては建設年度が比較的新しいですが、平成8年と平成10年建設の住宅は、居住環境の向上を図ることとします。平成25年以後建設の木造住宅は、耐久性の高い外装材等の使用のため維持保全で良いと思われれます。

また、今後の需要動向及び住民の対応状況を勘案し、必要性が認められる場合は本計画を柔軟に修正し、対応することとします。

2. 長寿命化のための実施計画

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

知夫村公営住宅等について、老朽化した部位や設備等（減価償却部分等）を修復することにより原状回復する工事等は経常修繕事業として位置づけます。

ただし、従前の仕様と比較して性能が向上することを目指した計画修繕工事等は改善事業として位置づけます。

さらに、こうした建物の長寿命化を目指し、中長期的な計画修繕事業や改善事業のうち建物の耐久性が向上する仕様等にすることで、長寿命化の効果が高いものについては「長寿命化型改善事業」として位置づけます。

長寿命化型改善事業を定義すると、以下のいずれかに該当するものです。

- 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の損傷等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。

修繕事業及び改善事業型ごとの実施方針は以下のとおりです。

[修繕事業]

計画修繕は、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防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、長期的に活用します。

経常修繕は、日常点検や問題発生時、空き家修繕等で不定期的に行うものです。

<対象>

- ・ 耐用年限を経過しても経常的な管理は必要になることから、すべての公営住宅を対象とします。

<実施内容>

- ・ 定期点検の充実、標準周期を踏まえた計画修繕の実施等
- ・ 雨漏り等居住上の問題が発生した場合には、随時屋根の修繕等の経常修繕

[改善事業]

A 居住性向上型改善事業

引き続き活用を図る住宅については、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こととします。

<実施内容>

- ・ 間取りの改修、電気容量のアップ、窓の断熱サッシ化等

B 福祉対応型改善事業

引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

<実施内容>

- ・ 玄関、住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応等

C 安全性確保型改善事業

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。また、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。

<実施内容>

- ・ 防犯に配慮した建物部品の設置等

D 長寿命化型改善事業

一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、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います。

<実施内容>

- ・ 外壁または内壁の断熱性向上、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等

修繕・改善事業の具体的な工事の内容

区 分	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
A 居住性向上型 改善事業	① 間取りの改修	① 給水方式の変更	① 雨水貯留施設の設置
	② 給湯設備の設置	② 断熱化対応	② 集会所の整備・増改築
	③ 電気容量のアップ	③ 共視聴アンテナ設備	③ 児童遊園の整備
	④ 外壁・最上階の天井等の断熱	④ その他	④ 排水処理施設の整備
	⑤ 開口部の断熱サッシ化		⑤ その他
	⑥ その他		
B 福祉対応型 改善事業	① 住戸内部の段差解消	① 廊下、階段の手すり設置	① 屋外階段の手すりの設置
	② 浴室、便所等への手すり設置	② 中層EVの設置、機能向上	② 屋外通路等の幅員確保
	③ 浴槽、便器の高齢者対応	③ 段差の解消	③ スロープの設置
	④ 高齢者対応建具への改修	④ 視覚障がい者誘導用ブ ロック等の設置	④ 電線の地中化
	⑤ 流し台、洗面台更新	⑤ その他	⑤ その他
	⑥ その他		
C 安全性確保型 改善事業	① 台所壁の不燃化	① 耐震改修	① 屋外消火栓設置
	② 避難経路の確保	② 外壁落下防止改修	② 避難経路となる屋外通路 等の整備
	③ 住宅用火災警報器等の設 置	③ バルコニー手すりのアル ミ化	③ 屋外通路等の照明設備の 照度確保
	④ ピッキングが困難な構造の玄 関扉の錠、補助錠の設置	④ 防火区画	④ ガス管の耐震性・耐食性 向上
	⑤ 破壊が困難なガラスへの取替 え、防犯上有効なヶ所への面格 子等の防犯建物部品の設置	⑤ 避難設備の設置	⑤ 防犯上有効な塀、柵、 垣、植栽の設置
	⑥ その他	⑥ EVかご内の防犯カメラ設 置	⑥ その他
		⑦ 地震時管制運転装置等の 設置	
		⑧ その他	
D 長寿命化型 改善事業	① 浴室の防水性向上に資す る工事	① 躯体・屋上・外壁・配管 の耐久性向上	① 配管の耐久性・耐食性向 上に資する工事
	② 内壁の断熱性向上・耐久 性向上に資する工事	② 避難施設の耐久性向上	② その他
	③ 配管の耐久性向上に資す る工事	③ その他	
	④ その他		

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

① 維持管理に係る事業予定一覧

NO	団地名	団地内容					修繕改善事業の内容													LCC削減効果	備考					
		建設年度	経過年数	棟数	戸数	構造	住戸改善年度	①給湯器交換 ②外壁改修 ③屋根改修 ④住戸改修 ⑤定期点検 ⑥断熱サッシ ⑦その他																		
								R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13									
1	仁夫里団地	昭和52年	47年	1棟	24戸	RC4階	21年	⑤			⑤							④					⑤		長寿命化	
2	薄毛団地	平成8年	28年	4棟	4戸	木造2階				②																安全性確保
3	来居特定公共賃貸住宅	平成10年	26年	2棟	8戸	木造2階	12年	①		⑥																長寿命化
4	来居特定住居連住宅	平成25年	11年	2棟	8戸	木造2階																				長寿命化
5	来居地域優良賃貸住宅	平成27年	9年	1棟	4戸	木造2階					①															長寿命化
6	古海地域優良賃貸住宅	平成28年	8年	1棟	4戸	木造2階																				長寿命化
7	大江庭住居連住宅	平成29年	7年	1棟	8戸	木造2階																				維持管理
8	多沢特定住居連住宅	令和2年	4年	1棟	4戸	木造2階																				維持管理
		令和3年	3年	1棟	6戸	木造2階																				維持管理

(3) 長寿命化のための維持管理による効果の算出

予防保全的な修繕や耐久性の向上に資す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り、ライフサイクルコスト（以下「LCC※」という。）の縮減の効果を算出します。

算出条件は以下のとおりとします。

<計画前モデル>

- ① 使用年数 過去の建替え事例などより以下のとおり設定する。
木造住宅 30年
RC住宅 50年
- ② 累積修繕費 建替え工事費と修繕費乗率で算出する。
- ③ 建替え工事費 知夫村における公営住宅の建設事例及びRC造の標準建設費から構造ごと、床面積ごとに戸当たり建設費を以下のとおり想定する。
木造 1,340万円/51㎡ 1,790万円/77㎡
RC造 1,720万円
- ④ 計画前LCCを算出
以上の条件より計画前LCCを算出する。

※ 建設時点から次の建替えまでに要する建替え工事費、改善費、修繕費の合計額。

修繕費乗率と標準修繕周期

修繕項目	修繕費乗率 注1	修繕周期 注2
小修繕	0.278%	1年
EV保守	0.177%	1年
量水器	0.232%	8年
給水ポンプ	0.046%	10年
給湯器	1.296%	13年
外壁	4.882%	15年
屋上防水	2.472%	15年
排水ポンプ	0.074%	15年
共聴アンテナ	0.037%	15年
給水管	2.778%	20年
流し台	1.296%	20年
排水管洗淨	0.093%	20年

注1 修繕費乗率とは、建替え工事費に対する修繕費の割合である。

注2 標準修繕周期は、建設後修繕が必要とされる経過年数である。立地条件や材料等の品質、施工等により幅がある。建設後修繕周期に合わせて、建替え工事費に修繕費乗率を掛け、累積修繕費を算定している。

資料 「公営住宅等長寿命化計画策定指針」

<計画後モデル>

- ⑤ 使用年数 以下のとおり設定する。

木造住宅 40年

RC造住宅 70年

- ⑥ 累積修繕費 建替え工事費と修繕費乗率で算出する。

- ⑦ 長寿命化型改善工事費 工事費を以下のとおり想定する。

- 1) 定期点検等（維持管理を予定する全ての住棟）

工事費：毎年5万円/戸 今後10年間で50万円/戸

工事内容：定期的な点検・調査を実施し、その結果に基づく日常の予防保全的小規模な修繕工事を長寿命化型改善工事として位置付ける。

- 2) 外壁や屋根などの外部改善工事 : 「個別改善対応」とした住棟
 工事費 : 今後 10 年間の内に 150 万円/戸を想定
 想定される工事内容 : 周期的な修繕が必要となる、外壁、屋根、雨樋、外壁パネル目地、内装仕上の改善などを長寿命化型改善工事として位置付ける。
- 3) 外壁や屋根、住戸改善 : 「個別改善対応」とした住棟
 工事費 : 今後 10 年間の内に 150~370 万円/戸を想定
 工事内容 : 外壁、屋根、雨樋の改善、外壁パネル目地の改善、給排水管の改善、内部造作の改善、間仕切の改変、流し台や給湯器、浴室改善、断熱サッシなど、長寿命化型改善工事として位置付ける。
- ⑧ 建替え工事費 <計画前モデル>と同様以下のとおり設定する。
 木造 1,330~1,610 万円/戸
 RC造 1,720 万円/戸
- ⑨ 計画後 LCC を算出
 以上の条件より計画後 LCC を算出する。

<工事費について>

長寿命化型の改善工事費については、既存の改善事例を参考に以下のとおり設定した。

工事費の設定

工事名	費用 (万円/戸・回)	10年間の費用 (万円/戸)	対象住宅
定期点検及び小修繕	5万円	50万円	
住戸改善 (流し台20、給湯器20、浴室80、内装50、断熱サッシ80)	250万円	250万円	
外壁改善	80~100万円	100万円	
屋上防水・屋根改善	30~50万円	50万円	

<LCC改善効果>

- ⑩ 年平均改善額 計画後 LCC (⑨) - 計画前 LCC (④) より算出する。
- ⑪ 累積改善額 ⑩から築後経過年数、現在価値化係数より現在価値化した累積改善額を算出する。
- ⑫ 現在価値化 ⑪を計画後使用年数で割って算出する。

以上の結果よりLCC縮減効果を判定する。

LCC算定方法（RC造の場合）

算定項目		算定方法等
計画前	長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の建設時点から次回建替えまでに要するコスト	
	①	使用年数 全国的な建替え事例から構造別に設定（50年）
	②	累積修繕費 建替え工事費×修繕費乗率
	③	建替え工事費 知夫村の事例から、構造別、床面積別に1戸あたり費用を設定
	④	計画前LCC (③建替え工事費+②累積修繕費+除去費)÷①使用年数（単位：円/戸・年）
計画後	長寿命化計画に基づく改善事業を実施した場合の建設時点から次回建替えまでに要するコスト	
	⑤	使用年数 改善事業を行うことによって想定される使用年数（70年）
	⑥	累積修繕費 建替え工事費×修繕費乗率
	⑦	長寿命化型改善工事費
	⑧	建替え工事費 知夫村の事例から、構造別に1戸あたり費用を設定
⑨	計画後LCC (⑧建替え工事費+⑦長寿命化型改善工事費+⑥累積修繕費+除去費)÷⑤使用年数（単位：円/戸・年）	
LCC効果額	⑩	年平均改善額 ④計画前LCC－⑨計画後LCC
	⑪	累積改善額 ⑩の年平均改善額について将来のコストアップを加味するため、社会的割引率4%/年により、現在の価値に置き換え（注） ⑤使用年数期間の累計改善額を算出
	⑫	年平均改善額（現在価値化） ⑪累積改善額÷⑤使用年数（単位：円/戸・年）

注) 築後経過年数 a 年における年平均改善額 b の現在価値化 = $b \times c$ (現在価値化係数)

a : 築後経過年数、b : 上記⑩の年平均改善額、c : 現在価値化係数 = $1 / (1 + d)^a$ 、d : 社会的割引率 0.04 (4%)

以上より求めた1戸あたり年平均改善額（現在価値化）⑫について、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたり及び団地あたりの年平均改善額を算出。この年平均改善額がプラスであればLCC縮減効果があると判断できる。

令和3年度長寿命化 LCC計算表（戸当たり構造別工事費概算表）

長寿命化工事を指定の比率で行った場合における耐用年数の延長によるLCCとする

知夫村LCC概算表

（単位：千円戸当たり）

耐用年数	延長年数	構造	戸当床面積	建管工事費 ^①	修繕費	除去費	計画前LCC	長寿命化工事費	計画後LCC	LCC効果額	現在価値係数	年平均改善額 現在価値化
					13.01%							
30	10	木造2階	51.0	13,400	1,743	1,785	564	3,700	516	49	0.308	15
30	10	木造2階	77.0	17,900	2,329	2,695	764	3,500	661	104	0.308	32
50	20	耐火4階	65.0	17,200	2,238	3,900	467	5,000	405	62	0.208	13
												0
<p>【標準建設費算出根拠】 木造2階 51.0 木造2階 77.0 解体処分費 千円</p> <p>(51.0+44)/(79.3+44) * (16000+1500) 13,483 16490+1500 木造/m² 35</p> <p>① 耐火4階 65.0 耐火/m² 60</p> <p>(65.0+44)/(94.0+44) * (20360+1500) 17,266</p> <p style="text-align: right;">現在価値係数 40年 0.208 30年 0.308</p>												

3. 長寿命化のための維持管理による効果

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等のストック状況を把握したうえで、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性が確保されます。その効果は、屋根防水や外壁、雨樋改修、内装仕上改修など修繕周期に対応した外部改善を実施した上で、その後定期点検を行うことで安全性が確認され、団地全体のLCC縮減効果も上がります。

来居特定公共賃貸住宅・来居地域優良賃貸住宅・古海地域優良賃貸住宅の場合、小修繕や外壁等長寿命化型改善工事 1戸あたり 2,500～2,850 千円をかけて実施し、通常 30 年で建替えるところを 40 年使用すると、3 団地で年間 240 千円のLCC(ライフサイクルコスト)を縮減できることとなります。薄毛団地の場合は、1戸あたり 104 千円縮減できることとなります。

個別改善費用が大きくなると、LCCの縮減効果も少なくなりますが、概ね効果があると認められます。

厳しい財政状況にある中で、公営住宅について、建設年度や立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。