飛騨市公営住宅等長寿命化計画

平成２６年３月

平成２９年３月改定

令和４年３月改定

飛騨市　基盤整備部都市整備課

１．公営住宅等ストックの状況

１－１　市営住宅の現況

（１）種類別・構造別管理戸数の状況

令和４年１月末現在、飛騨市では、市営住宅 299 戸（公営住宅 151 戸、特公賃住宅 87 戸、地優賃住宅 16 戸、特定住宅 45 戸）を管理しています。このうち木造住宅 69 戸（公営住宅 53 戸、特公賃住宅 7 戸、特定住宅 9 戸）、準耐火住宅 12 戸（公営住宅 12 戸）耐火構造住宅 218 戸（公営住宅 86 戸、特公賃住宅 80 戸、地域優良賃貸住宅 16 戸、特定住宅 36 戸）となっています。

■公営住宅

	団　地　名	所在地	棟数	戸数	竣工年度	構造・階数
	細江団地	古川町袈裟丸	５	５	S59/60	木造・２階
	栄町団地	古川町栄一丁目	２	２	S62	木造・２階
	下気多団地	古川町下気多	４	８	S63/H2	木造・２階
	杉崎団地	古川町杉崎	２	２	H14	木造・平屋
			１	２	H15	木造・２階
			２	１２	H17	準耐火・２階
	諏訪田団地	古川町杉崎	１	３０	H20	耐火 RC・５階
	杉原団地	宮川町杉原	２	２	S58	木造・２階
	西忍団地	宮川町西忍	２	２	H6	木造・２階
	林団地	宮川町林	１	２	H7	木造・２階
	サン・アルプ旭団地	神岡町殿	２	４８	H10/11	耐火 RC・６階
			４	２４	H15	木造・２階
	山之村団地	神岡町森茂	２	４	H18	木造・２階
	大和団地	神岡町船津	１	８	S55(H22 改修)	耐火 RC・４階
計	１０団地 (諏訪田団地及びサン・アルプ旭については、特公賃と併設のため 0.5 とする。)		３１	１５１		

■特定公共賃貸住宅

	団　地　名	所在地	棟数	戸数	竣工年度	構造・階数
	新栄町団地	古川町新栄町	１	２０	H10	耐火 RC・３階
	諏訪田団地	古川町杉崎	１	３０	H20	耐火 RC・５階
	嶋団地	河合町角川	３	３	H10/12	木造・２階
	中家団地	河合町元田	２	２	H12/13	木造・２階
	宮川団地	宮川町林	１	２	H11	木造・２階
	サン・アルプ旭団地	神岡町殿	１	３０	H8	耐火 RC・６階
計	５団地 (諏訪田団地及びサン・アルプ旭については、特公賃と併設のため 0.5 とする.)		９	８７		

■地域優良賃貸住宅

	団　地　名	所在地	棟数	戸数	竣工年度	構造・階数
	昭和町団地	神岡町殿	１	１６	H21	耐火 RC・４階
計	１団地		１	１６		

■特定住宅

	団　地　名	所在地	棟数	戸数	竣工年度	構造・階数
	角川団地	河合町角川	３	３	H4/5/6	木造・２階
	打保住宅	宮川町打保	１	２	H4	木造・２階
	道下住宅	宮川町林	１	１	S44(H15 改修)	耐火 RC・２階
	森茂住宅	神岡町森茂	１	４	H10(H18 改修)	木造・２階
	大和団地	神岡町船津	１	８	S45(H18 改修)	耐火 RC・４階
	夕陽ヶ丘住宅	神岡町江馬町	３	２７	S28	耐火 RC・３階
計	５団地 （大和団地の団地数は公営住宅に含む）		１０	４５		

※公営住宅：公営住宅法に基づく住宅

※特定公共賃貸（特公賃）住宅：特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく住宅

※地域優良賃貸（地優賃）住宅：地域優良賃貸住宅制度要綱に基づく住宅

※特定（市単独）住宅：国の法律等に基づかない、市独自の施策・判断に基づく住宅で、主に譲渡により取得した住宅

（２）耐用年数経過状況

計画期間内に公営住宅法による耐用年数(以下「耐用年数」)を経過する住宅は 19 棟 48 戸（木造住宅 16 棟 21 戸・耐火構造住宅 3 棟 27 戸)、また耐用年数の 1/2 を経過する住宅が 23 棟 65 戸（木造住宅 20 棟 48 戸・耐火構造住宅 3 棟 17 戸）あり、大半が木造住宅である。なお、耐火構造の特定住宅・夕陽ヶ丘住宅については、老朽化が激しいことから既に入居者の退去後は政策空家として管理している。

種別	団　地　名	住宅名	構造	棟数	戸数	建設年度	耐用年数	経過年数	耐用年数1/2超過年	耐用年数超過年	需要判定	耐用年数及び耐用年数の1/2超過状況									
												H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5
公営住宅	細江団地	1・2号	木造	2	2	S59	30	30	H11	H26	○	耐用年数超									
		3～5号	木造	3	3	S60	30	29	H12	H27	○		耐用年数超								
	栄団地	1・2号	木造	2	2	S62	30	27	H14	H29	○				耐用年数超						
	下気多団地	5～8号	木造	2	4	H2	30	24	H17	R2	○							耐用年数超			
		1～4号	木造	2	4	S63	30	26	H15	H30	○					耐用年数超					
	杉崎団地	木造平屋建て1・2号	木造	2	2	H14	30	12	H29	R14	○										
		木造２階建て1・2号	木造	1	2	H15	30	11	H30	R15	○										
		鉄骨造	準耐火	2	12	H17	45	9	R9	R32	○										
	諏訪田団地	Ｂ棟	耐火	1	30	H20	70	6	R25	R60	○										
	杉原団地	1・2号	木造	2	2	S58	30	31	H10	H25	○	耐用年数超									
	西忍団地	1・2号	木造	2	2	H6	30	20	H21	R6	○										
	林団地	1・2号	木造	1	2	H7	30	19	H22	R7	○										
	サン・アルプ旭団地	Ｂ棟	耐火	1	24	H10	70	16	R15	R50	○										
		Ｃ棟	耐火	1	24	H11	70	15	R16	R51	○										
		Ｄ～Ｇ棟	木造	4	24	H15	30	11	H30	R15	○										
	山之村団地	1・2号	木造	2	4	H18	30	8	R3	R18	△										
	大和団地	2号棟	耐火	1	8	S55	70	34	H27	R32	○										
特定公共賃貸住宅	新栄町団地		耐火	1	20	H10	70	16	R15	R50	○										
	諏訪田団地	Ａ棟	耐火	1	30	H20	70	6	R25	R60	○										
	嶋団地	Ａ・Ｂ棟	木造	2	2	H10	30	16	H25	R10	○										
		Ｃ棟	木造	1	1	H12	30	14	H27	R12	○										
	中家団地	Ａ号棟	木造	1	1	H12	30	14	H27	R12	○										
		Ｂ号棟	木造	1	1	H13	30	13	H28	R13	○										
	宮川団地	1・2号	木造	1	2	H11	30	15	H26	R11	○										
	サン・アルプ旭団地	Ａ棟	耐火	1	30	H8	70	18	R13	R48	○										
※	昭和町団地		耐火	1	16	H21	70	5	R26	R61	○										
特定住宅	角川団地	Ａ棟	木造	1	1	H4	30	22	H19	R4	○									耐用年数超	
		Ｂ棟	木造	1	1	H5	30	21	H20	R5	○										耐用年数
		Ｃ棟	木造	1	1	H6	30	20	H21	R6	○										
	打保住宅		木造	1	2	H4	30	22	H19	R4	○									耐用年数超	
	道下住宅		耐火	1	1	S44	70	45	H16	R21	△										
	森茂住宅		木造	1	4	H10	30	16	H25	R10	△										
	大和団地	1号棟	耐火	1	8	S45	70	44	H17	R22	○										
	夕陽ヶ丘住宅		耐火	3	27	S28	70	61	S63	R5	○										耐用年数

※ 地域優良賃貸住宅

１－２　入居者の状況

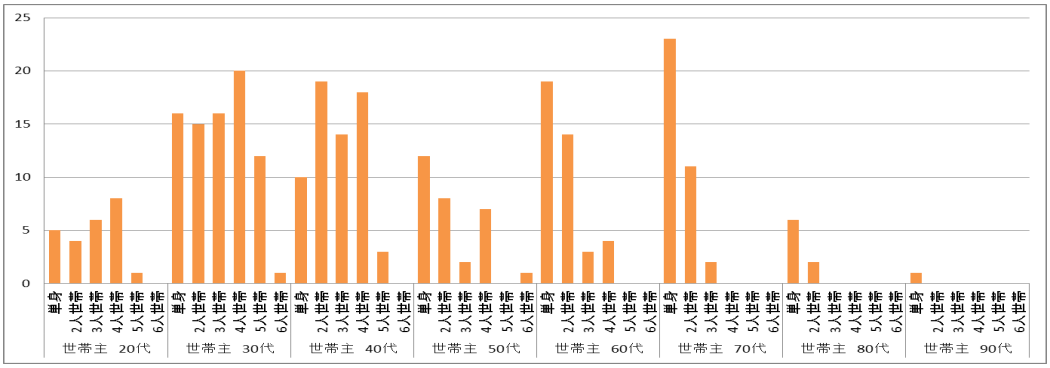
（１）入居者の年齢及び世帯人員

平成 25 年 12 月 1 日現在、市営住宅の入居世帯数は 283 世帯（その他に空家募集 8 戸・政策空家 8 戸）で 671 名入居している。

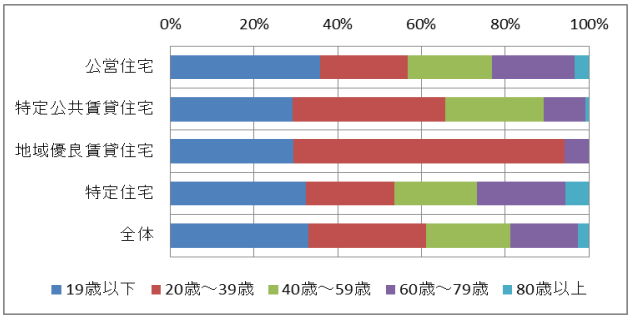
世帯主年齢別世帯数を見ると、世帯主が 20 代から 40 代までの世帯においては 3 人以上の入居者が多く、ほとんどは子育て世帯である。その反面、世帯主が 50 歳以上になると 2 人以下の入居者が多くなり、公営住宅及び特定住宅に入居している。また、単身については、特定公共賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅に単身用の住戸があり、20 代から 30 代の若年層の入居者が多い。これらのことから、概ね各住宅の特性に合った入居者が入居していると言える。

住宅別の入居者年齢を見ると、全体的に 19 歳以下が最も多く、次いで 20 歳～39 歳となっており上記と同様子育て世帯の入居者が多く、また公営住宅及び特定住宅については 60 歳以上の高齢者の入居率が高い。

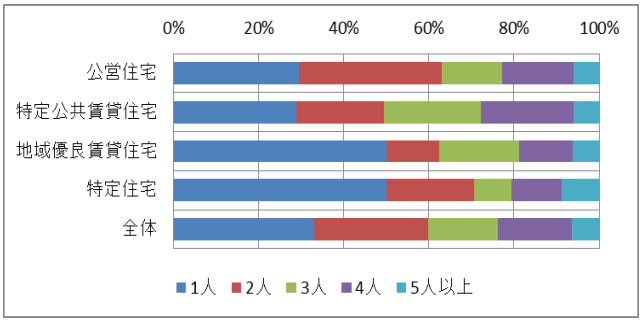
—世帯主年齢別世帯数—



—入居者年齢—



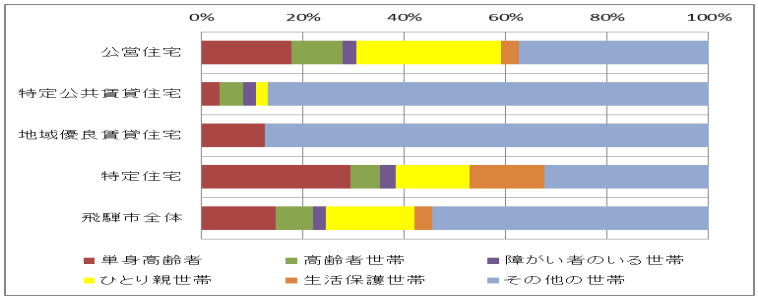
—世帯人数—



（２）入居世帯の状況

公営住宅及び特定住宅においては福祉的要素が強いことから、高齢者世帯・障がい者のいる世帯・ひとり親世帯・生活保護世帯が 65%を占めており、概ね真に住宅に困窮している世帯に対し供給できていると考えられる。

特定公共賃貸住宅・地域優良賃貸住宅においては、新婚世帯や子育て世帯の入居が多くみられる。



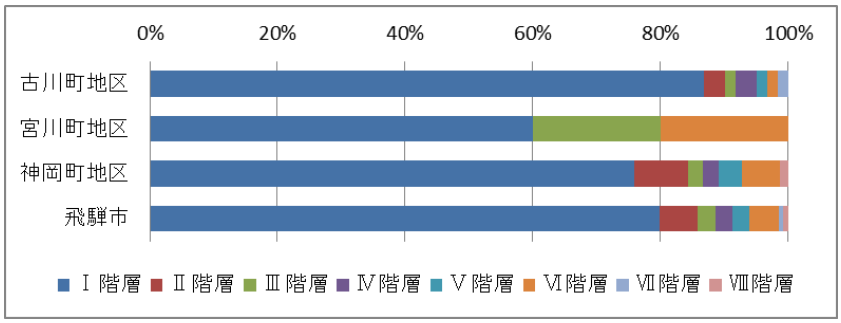
	入居世帯数	単身高齢者	高齢者世帯	障がい者のいる世帯	ひとり親世帯	生活保護世帯	その他の世帯
公営住宅	149	26	15	4	42	5	55
		17.4%	10.1%	2.7%	28.2%	3.4%	36.9%
特定公共賃貸住宅	84	3	4	2	2	0	73
		3.6%	4.8%	2.4%	2.4%	0.0%	86.9%
地域優良賃貸住宅	16	2	0	0	0	0	14
		12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	87.5%
特定住宅	34	10	2	1	5	5	11
		29.4%	5.9%	2.9%	14.7%	14.7%	32.4%
飛騨市全体	283	41	21	7	49	10	153
		14.5%	7.4%	2.5%	17.3%	3.5%	54.1%

（３）入居者の収入状況

公営住宅においては、80%の世帯が最低階層のⅠ階層であり、古川町地区においては 87%と高い値となっている。また 25 年度における収入超過者は 2 世帯であるが、平成 19 年度の公営住宅法改正（H21.4.1 施行　入居収入基準見直し）による、経過措置期間が平成 25 年度で終了することから、今後収入超過者は増加する見込みである。

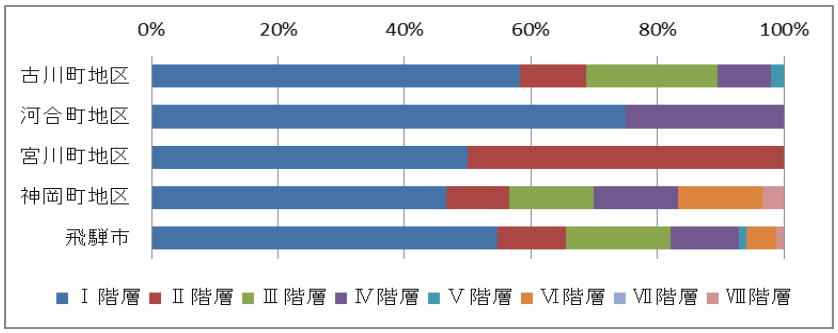
特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅及び特定住宅においては、住宅種別により所得月額の差はあるが、最も多いのは最低階層のⅠ階層である。

—公営住宅の入居者収入状況（河合町なし）—



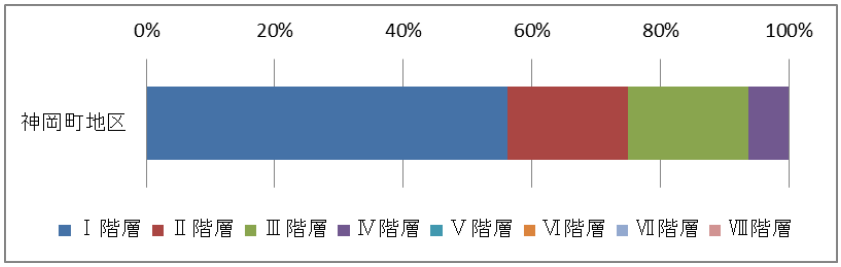
収入階層	所得月額
Ⅰ	104,000円以下
Ⅱ	104,001～123,000円
Ⅲ	123,001～139,000円
Ⅳ	139,001～158,000円
Ⅴ	158,001～186,000円
Ⅵ	186,001～214,000円
Ⅶ	214,001～259,000円
Ⅷ	259,001 以上

—特定公共賃貸住宅の入居者収入状況—



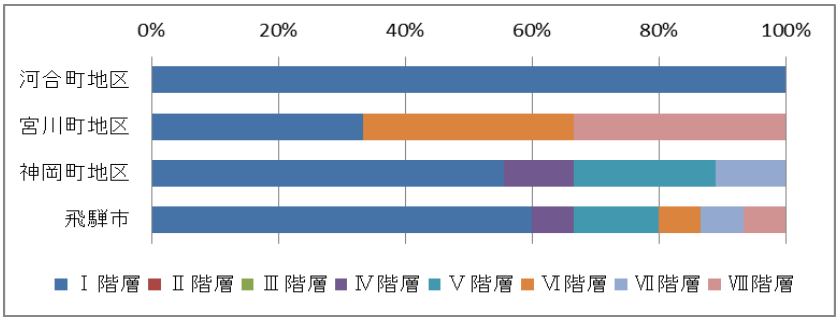
収入階層	所得月額
Ⅰ	238,000円以下
Ⅱ	238,001～268,000円
Ⅲ	268,001～322,000円
Ⅳ	322,001～383,500円
Ⅴ	383,501～445,000円
Ⅵ	445,001～523,000円
Ⅶ	523,001～601,000円
Ⅷ	601,001 以上

—地域優良賃貸住宅の入居者収入状況（神岡町のみ）—



収入階層	所得月額
Ⅰ	186,000円以下
Ⅱ	186,001円～214,000円
Ⅲ	214,001円～259,000円
Ⅳ	259,001円～304,500円
Ⅴ	304,501円～350,000円
Ⅵ	350,001円～418,500円
Ⅶ	418,501円～487,000円
Ⅷ	487,001円以上

—特定住宅の入居者収入状況（古川町なし）—



収入階層	所得月額
Ⅰ	104,000円以下
Ⅱ	104,001～123,000円
Ⅲ	123,001～139,000円
Ⅳ	139,001～158,000円
Ⅴ	158,001～186,000円
Ⅵ	186,001～214,000円
Ⅶ	214,001～259,000円
Ⅷ	259,001 以上

※　神岡町地区については定額家賃である夕陽ヶ丘団地を除く

１－３　空家の募集・応募状況

利便性が良い住宅、また建設年度が新しい住宅については公募を行うと２倍以上の応募があり、特に公営住宅においては応募倍率が非常に高くなるケースもある。その反面、過疎地域で利便性が悪い住宅においては、１年以上空き家となっている住宅もある。

年度	住宅種別	公募戸数	応募戸数	倍率
H21	公営住宅	14	31	2.21
	特定公共賃貸住宅	16	17	1.06
	地域優良賃貸住宅	－	－	－
	特定住宅	5	4	0.80
	計	35	52	1.49
H22	公営住宅	12	41	3.42
	特定公共賃貸住宅	6	14	2.33
	地域優良賃貸住宅	16	19	1.19
	特定住宅	2	2	1.00
	計	36	76	2.11
H23	公営住宅	18	32	1.78
	特定公共賃貸住宅	13	18	1.38
	地域優良賃貸住宅	2	2	1.00
	特定住宅	1	1	1.00
	計	34	53	1.56
H24	公営住宅	8	43	5.38
	特定公共賃貸住宅	6	15	2.50
	地域優良賃貸住宅	2	6	3.00
	特定住宅	0	0	0.00
	計	16	64	4.00

１－４　公営住宅における収入超過者・高額所得者に対する取組状況

収入超過者については、家賃決定で収入超過者の認定を行った世帯に対し、明渡努力義務が課せられることを面談し説明している。また高額所得者については、近年認定した事例がない。

１－５　住宅耐震性の状況

公営住宅 151 戸については、全て新耐震基準または耐震診断により耐震性が確保されている。

特公賃住宅 87 戸、地優賃住宅 16 戸については全て新耐震基準により耐震性が確保されている。

特定住宅 45 戸のうち、耐震性が確認されていない道下住宅、夕陽ヶ丘住宅の 4 棟 28 戸については、退去後は政策空家と位置付けて管理している。

２．長寿命化計画の目的

（１）背景

本市は、平成 16 年 2 月に古川町・河合村・宮川村・神岡町の 2 町 2 村が合併し誕生した。合併により拡大した市域における老朽化した市営住宅の更新や長期的視野に立ったストック活用の指針とするため、平成 17 年 3 月に飛騨市市営住宅ストック総合活用計画を策定し、これに基づき建替えや新設、維持保全を行ってきた。

平成 26 年 2 月現在、計画期間内に耐用年数の１／２を経過する住宅は 299 戸中 113 戸で 38%（公営住宅 61 戸、特定公共賃貸住宅 7 戸、特定住宅 45 戸）となっており、これら住宅の建替え及び改修等の必要時期を迎えることとなるが、予防保全の観点からの計画的な修繕及び改善により長寿命化を図るなど、厳しい財政状況下における、効率的、効果的な計画策定が求められている。

（２）目的

安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善、建替え、廃止などの公営住宅等の活用方針を定め、長期的な維持管理を実現する。

予防保全的な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削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

３．長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

・予防保全的観点から公営住宅等の定期的な点検を実施する。

・公営住宅等の住棟ごとの整備・修繕履歴データを整備する。

（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

・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善の実施による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

４．計画期間

本計画は平成２６年度～令和５年度の１０年間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて見直しを行う。

５．長寿命化を図るべき公営住宅等

＜公営住宅＞

対　　象	合　　計
公営住宅管理戸数	１５１戸
・維持管理予定戸数	１５１戸
うち修繕対応戸数	５４戸
うち改善予定戸数	９７戸
・建替予定戸数	０戸
・用途廃止予定戸数	０戸

＜特公賃住宅＞

対　　象	合　　計
特公賃住宅管理戸数	８７戸
・維持管理予定戸数	８７戸
うち修繕対応戸数	３０戸
うち改善予定戸数	５７戸
・建替予定戸数	０戸
・用途廃止予定戸数	０戸

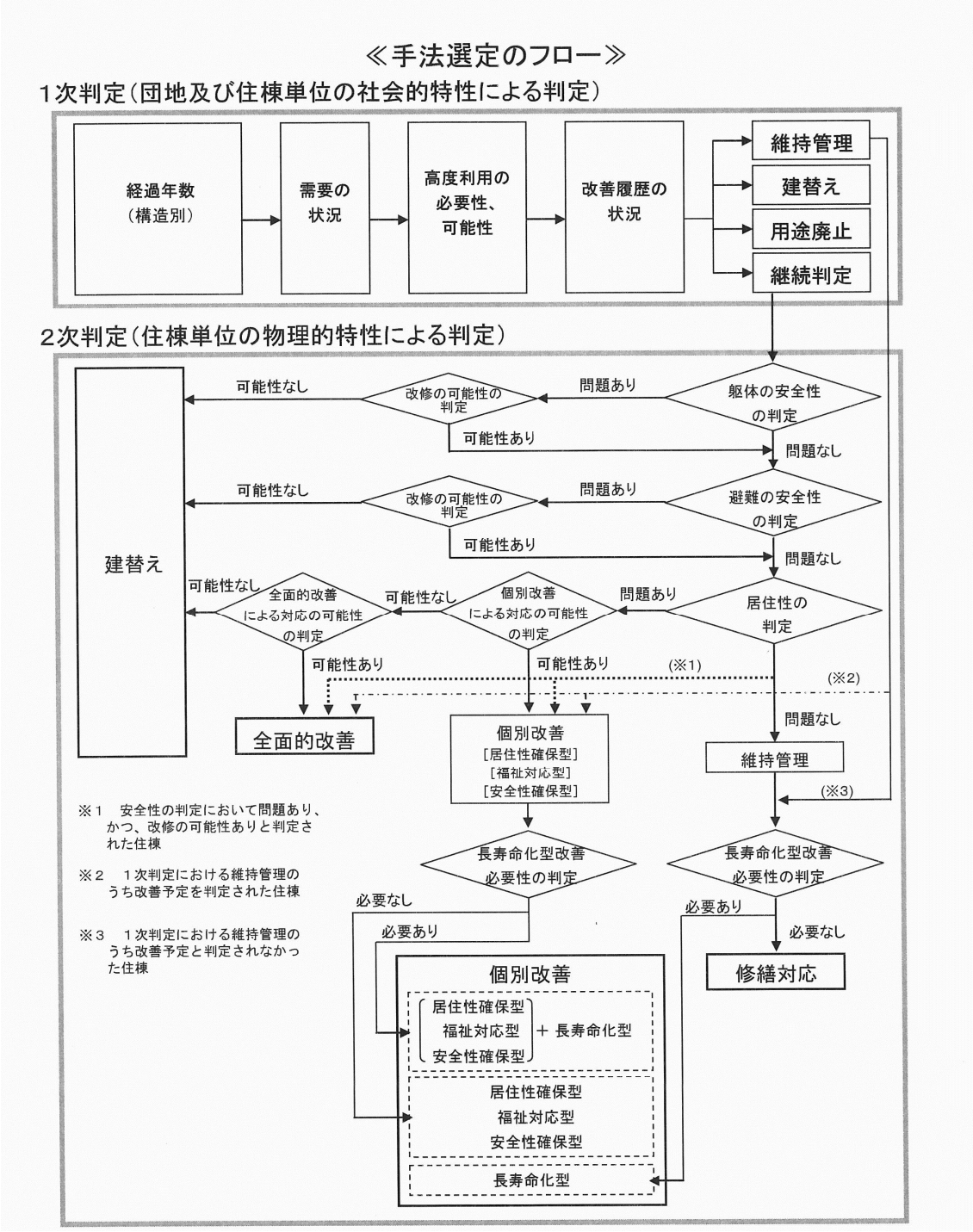
＜地優賃住宅＞

対　　象	合　　計
地優賃住宅管理戸数	１６戸
・維持管理予定戸数	１６戸
うち修繕対応戸数	１６戸
うち改善予定戸数	０戸
・建替予定戸数	０戸
・用途廃止予定戸数	０戸

＜特定住宅＞

対　　象	合　　計
その他住宅管理戸数	４５戸
・維持管理予定戸数	１７戸
うち修繕対応戸数	４戸
うち改善予定戸数	１３戸
・建替予定戸数	戸
・用途廃止予定戸数	２８戸

図　手法選定のフロー（国土交通省住宅局 公営住宅等長寿命化計画より）



（１） １次判定

〇判定基準

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する。

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）については 2 次判定を行う。

1 次判定における評価の考え方は次のとおりです。

【建替えの対象とする住棟】

◎公営住宅法の耐用年数を経過し、躯体の安全性、居住性が確保されていないことが明らかであるが、需要が見込める住棟

【用途廃止の対象とする住棟】

◎公営住宅法の耐用年数の１／２以上を経過し、躯体の安全性、居住性が確保されていないことが明らかであり、需要が見込めない住棟

・公営住宅法の対応年数を経過し、躯体の安全性、居住性が確保されていないことが明らかであり、需要が見込めない住宅として宮川町の特定住宅・道下住宅（昭和 44 年診療所として建設、その後に平成 15 年改装し住宅として使用）は耐震性が確保されていないことから、現入居者が退去後には用途廃止する。また神岡町の特定住宅・夕陽ヶ丘住宅（昭和 28 年神岡鉱山社宅として建設、その後市へ譲渡され住宅として使用）も耐震性が確保されておらず、老朽化が激しい建物であること、居住性の面でも浴室が備え付けられていないことから、入居者の退去後は政策空家として管理しており、今後用途廃止の方向とする。ただし神岡町においては民間賃貸住宅が充足しておらず、今後の人口減少や平成 33 年度迄に廃止される見込みである雇用促進住宅居住者の問題も含め、代替住宅建設の要否について引き続き検討する。

【維持管理の対象とする住棟】

◎耐用年数の１／２を経過していない住棟。

【継続判断とする住棟】

◎維持管理、建替え、用途廃止との判断ができなかった住棟

・・・・・１次判定の結果・・・・・

種別	団　地　名	住宅名	構造	棟数	戸数	建年和暦	経過年数	耐用年数	耐用年数1/2年	耐用年数到達年	基準年度 改善履歴	基準年度 需要判定	H26 1次判定
公営住宅	細江団地	1・2号	木造	2	2	S59	30	30	H11	H26	H22屋根塗装	○	継続
		3～5号	木造	3	3	S60	29	30	H12	H27	H23屋根塗装	○	継続
	栄団地	1・2号	木造	2	2	S62	27	30	H14	H29	H24屋根塗装	○	継続
	下気多団地	5～8号	木造	2	4	H2	24	30	H17	R2	H20下水接続/H23屋根塗装	○	継続
		1～4号	木造	2	4	S63	26	30	H15	H30	H20下水接続/H23屋根塗装	○	継続
	杉崎団地	木造平屋1・2号	木造	2	2	H14	12	30	H29	R14	無	○	継続
		木造２階1・2号	木造	1	2	H15	11	30	H30	R15	無	○	継続
		鉄骨造A・B棟	準耐火	2	12	H17	9	45	R9	R32	無	○	継続
	諏訪田団地	Ｂ棟	耐火	1	30	H20	6	70	R25	R60	無	○	継続
	杉原団地	1・2号	木造	2	2	S58	31	30	H10	H25	H22屋根塗装	○	継続
	西忍団地	1・2号	木造	2	2	H6	20	30	H21	R6	無	○	継続
	林団地	1・2号	木造	1	2	H7	19	30	H22	R7	無	○	継続
	サン・アルプ旭団地	Ｂ棟	耐火	1	24	H10	16	70	R15	R50	無	○	継続
		Ｃ棟	耐火	1	24	H11	15	70	R16	R51	無	○	継続
		Ｄ～Ｇ棟	木造	4	24	H15	11	30	H30	R15	無	○	継続
	山之村団地	1・2号	木造	2	4	H18	8	30	R3	R18	無	○	継続
	大和団地	２号棟	耐火	1	8	S55	34	70	H27	R32	H22外壁/屋上防水/給排水管/下水接続	○	継続
特定公共賃貸住宅	新栄町団地		耐火	1	20	H10	16	70	R15	R50	無	○	継続
	諏訪田団地	Ａ棟	耐火	1	30	H20	6	70	R25	R60	無	○	継続
	嶋団地	Ａ・Ｂ棟	木造	2	2	H10	16	30	H25	R10	無	○	継続
		Ｃ棟	木造	1	1	H12	14	30	H27	R12	無	○	継続
	中家団地	Ａ号棟	木造	1	1	H12	14	30	H27	R12	無	○	継続
	中家団地	Ｂ号棟	木造	1	1	H13	13	30	H28	R13	無	○	継続
	宮川団地	1・2号	木造	1	2	H11	15	30	H26	R11	H27給湯器1台	○	継続
	サン・アルプ旭団地	Ａ棟	耐火	1	30	H9	17	70	R14	R49	無	○	継続
地優賃	昭和町団地	昭和町団地	耐火	1	16	H21	5	70	R26	R61	無	○	継続
特定住宅	角川団地	Ａ棟	木造	1	1	H4	22	30	H19	R4	無	○	継続
		Ｂ棟	木造	1	1	H5	21	30	H20	R5	H23屋根塗装	○	継続
		Ｃ棟	木造	1	1	H6	20	30	H21	R6	無	○	継続
	打保住宅		木造	1	2	H4	22	30	H19	R4	無	○	継続
	道下住宅		耐火	1	1	S44	45	70	H16	R21	無	△	廃止
	森茂住宅		木造	1	4	H10	16	30	H25	R10	無	○	継続
	大和団地	1号棟	耐火	1	8	S45	44	70	H17	R22	H21下水接続/H22給排水管	○	継続
	夕陽ヶ丘住宅		耐火	3	27	S28	61	70	S63	R5	無	△	廃止
	計			51	299								

（２） ２次判定

〇判定基準

1 次判定の結果、維持管理及び継続判定となった住棟を対象に、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する。

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する。

【躯体の安全性の判定】

◎昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づいた設計・施工された住棟であるか、または耐震診断安全性が確保されているかを基準に判定する。

・特定住宅道下団地及び特定住宅夕陽ヶ丘団地については、昭和56年以前の建設であり、耐震性が保たれていないため、用途廃止とする。それ以外の住棟については昭和56年以降に建設されているため、耐震基準を満たしている。

【避難の安全性の判定】

◎集合住宅において、二方向避難及び防火区画が確保されているかを基準に判定する。

・全ての集合住宅において避難の安全性について確保されている。

◎共用部分において、エレベーター設置を伴うものについては平成14年度以前の予算で整備されているかを基準に判定する。

・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置が整備されているか。

【居住性の判定】

◎住戸面積について、２５㎡以上確保されているかを基準に判定する。

・全ての住宅において、住戸面積２５㎡以上が確保されているか。

◎３箇所給湯について、整備されているかを基準に判定する。

・全ての住宅において、３箇所給湯（浴室・洗面所・台所）が整備されているか。

◎高齢者対応について、飛騨市が整備する市営住宅に講じる措置の基準を定める要綱（平成２５年３月２２日告示第３７号）に適合しているかを基準に判定する。

・段差が規定以内か。

・通路や出入口の幅員が規定以上か。

・寝室や便所及び浴室の面積や寸法が規定以上か。

◎給湯器や浴槽施設等について省エネルギー化が可能か判定する。

・給湯器や浴槽等の改修により、省エネルギー化となり入居者の負担軽減となるか。

【長寿命化型改善の必要性の判定】

◎中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて、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に関する改善が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善を行う。

・長寿命化型改善については、建設から 20 年を目安に耐久性・耐候性のある屋上防水、屋根塗装、また建設から 30 年を目安に外壁塗装や給排水等の更新により長寿命化を図る。

・・・・・２次判定の結果・・・・・

種別	団　地　名	住宅名	構造	棟数	戸数	建設年度	躯体の安全性	避難の安全性	居住性の判断 住戸面積	居住性の判断 ３箇所給湯	居住性の判断 高齢者対応	居住性の判断 省エネルギー	H26 ２時判定
公営住宅	細江団地	1・2号	木造	2	2	S59	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
		3～5号	木造	3	3	S60	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	栄団地	1・2号	木造	2	2	S62	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	下気多団地	5～8号	木造	2	4	H2	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
		1～4号	木造	2	4	S63	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	杉崎団地	木造平屋1・2号	木造	2	2	H14	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
		木造２階1・2号	木造	1	2	H15	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
		鉄骨造A・B棟	準耐火	2	12	H17	○	○	○	○	○	○	—
	諏訪田団地	Ｂ棟	耐火	1	30	H20	○	○	○	○	○	○	—
	杉原団地	1・2号	木造	2	2	S58	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	西忍団地	1・2号	木造	2	2	H6	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	林団地	1・2号	木造	1	2	H7	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	サン・アルプ旭団地	Ｂ棟	耐火	1	24	H10	○	○	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
		Ｃ棟	耐火	1	24	H11	○	○	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
		Ｄ～Ｇ棟	木造	4	24	H15	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	山之村団地	1・2号	木造	2	4	H18	○	—	○	○	○	○	—
	大和団地	２号棟	耐火	1	8	S55	○	○	○	○	○	○	—
特定公共賃貸住宅	新栄町団地		耐火	1	20	H10	○	○	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	諏訪田団地	Ａ棟	耐火	1	30	H20	○	○	○	○	○	○	—
	嶋団地	Ａ・Ｂ棟	木造	2	2	H10	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
		Ｃ棟	木造	1	1	H12	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	中家団地	Ａ号棟	木造	1	1	H12	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	中家団地	Ｂ号棟	木造	1	1	H13	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	宮川団地	1・2号	木造	1	2	H11	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	サン・アルプ旭団地	Ａ棟	耐火	1	30	H8	○	○	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
地優賃	昭和町団地	昭和町団地	耐火	1	16	H21	○	○	○	○	○	○	—
特定住宅	角川団地	Ａ棟	木造	1	1	H4	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
		Ｂ棟	木造	1	1	H5	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
		Ｃ棟	木造	1	1	H6	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	打保住宅		木造	1	2	H4	○	—	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	道下住宅		耐火	1	1	S44	×	—	○	○	○	×	廃止
	森茂住宅		木造	1	4	H10	○	—	○	○	○	×	維持修繕対応
	大和団地	1号棟	耐火	1	8	S45	○	○	○	○	○	×	長寿命＋省エネ
	夕陽ヶ丘住宅		耐火	3	27	S28	×	—	○	○	○	×	廃止
	計			51	299								

６．公営住宅等における建替事業の実施方針

耐震基準を満たしていない特定住宅２団地について、用途廃止の方向付けをしているが、現在のところ計画期間内での建替えは予定していない。ただし、今後、入居者公募に対する応募状況や人口減少などを勘案して、必要性が認められる場合には建替えの検討を行う。

７．長寿命化のための維持管理計画

（１）計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

【修繕対応】

不定期に発生する不具合に対する修繕や入退去時の修繕を行うとともに、定期点検を強化し、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、向上を図る。

（実施内容）

・入退去時における住戸内の適切な修繕
・定期的な点検実施と予防保全的な修繕
・外壁シーリング等の劣化修繕
・下水道接続工事
・給水ポンプ交換
・駐車場改修

【個別改善対応】

◎避難設備や避難経路の整備、防犯性、落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

（実施内容）

・エレベーターの改修（主要機器耐震補強措置の実施）による安全確保

◎長期的な活用を図る住棟については、耐久性向上の観点から予防保全的な改善や、給湯器や浴室の改修により省エネルギー化を図る。

（実施内容）

・屋上防水、屋根塗装また外壁塗装の耐久性及び耐候性向上
・給排水管の耐久性の向上
・給湯器や浴室の改修による消費エネルギーの改善

８．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住宅のストック状況を把握した上で、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、住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながる。

【効果計測】

長寿命化改善を行うサン・アルプ旭団地（木造 2 階建て D 棟）をモデルに、本計画に基づく長寿命化型改善を行う場合と行わない場合について、建設時から次回建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト（ＬＣＣ）比較を行う。

◎計画前	・・・・・	戸当たり	Ｃ＝７８０，７４９円／年	（現在価値化しない費用）
◎計画後	・・・・・	戸当たり	Ｃ＝４３１，９８２円／年	（現在価値化しない費用）
◎ＬＣＣ改善効果	・・・	戸当たり	Ｃ＝１４９，８４６円／年	（現在価値化費用）
		住棟当たり	Ｃ＝８９９，０７６円／年・棟（6 戸）	

※国土交通省住宅局 公営住宅等長寿命化計画よるＬＣＣ計算にて算出

算出結果によると、長寿命化型改善を実施する住棟については、いずれも年平均改善額がプラスとなり、ＬＣＣ（ライフサイクルコスト）縮減効果があるものと判断できる。