函南町営住宅長寿命化計画

令和 ４ 年 ３ 月

函　南　町

目次

序 章 計画の目的等 1

序-１ 計画改定の背景と目的 1

序-２ 計画期間 2

序-３ 計画の位置付け 2

第１章　 居住者及び住宅ストック等の状況と課題 13

１-１ 居住者の状況 13

１-２ 住宅ストックの状況 20

１-3 居住者及び住宅ストックの課題 29

第２章 町営住宅ストックの状況把握・整理 31

２-１ 町営住宅管理状況 31

２-２ 町営住宅等の入居者の状況 46

２-３ 公営住宅等の需要推計 55

第３章 町営住宅のストック及び長寿命化に関する基本方針 72

３-１ ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針 72

３-２ 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 73

第４章 計画の対象と事業手法の選定 74

４-１ 計画の対象 74

４-２ 団地別・住棟別の事業手法の選定 75

第５章 点検の実施方針 94

第６章 計画修繕の実施方針 97

第７章 改善事業の実施方針 102

第８章 建替事業等の実施方針 104

第９章 長寿命化のための事業実施予定一覧 106

第１０章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 114

注：構成比は小数点以下第２位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100 とはならない場合がある。

序 章 計画の目的等

序-1 計画改定の背景と目的

【計画改定の背景】

・函南町（以下「本町」という。）は、令和４（2022）年3月31日現在５団地、19棟、95戸の町営住宅等を管理しており、既に耐用年数を超過している住宅が65戸（約68.4%）あるなど、適切な維持管理に加えて、計画的な用途廃止及び建替の検討を進める必要性が生じている。

・本町では、平成23（2011）年３月に、修繕、改善、廃止などの町営住宅等の活用手法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持・管理を行うべく、「函南町町営住宅長寿命化計画（平成23（2011）年～令和２（2020）年）」を策定し、予防保全型の維持管理による町営住宅の保全を進めてきた。（平成29（2017）年３月及び平成30（2018）年12月に一部改定）

・平成25（2013）年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成26（2014）年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】（国土交通省）」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等（公共建築物及び土木インフラ）の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。

・平成28（2016）年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（国土交通省）（以下「策定指針」という。）」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。

①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕※1の実施

②計画的な修繕による予防保全的管理の実施

③長寿命化に資する改善※2事業の実施

・「函南町営住宅長寿命化計画（以下「本計画」という。）」は、平成29（2017）年12月に「函南町公共施設等総合管理方針（以下「総合管理方針」という。）」、令和３（2021）年３月に「函南町公共施設個別施設計画（以下「個別施設計画」という。）」において、公共施設等（建築物及び土木インフラ）に対する40年間の維持管理についての方針を定めており、総合管理計画との整合が求められている。

【計画改定の目的】

・本計画では、現在保有している町営住宅等の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、町営住宅等の状況や町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・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、町営住宅等の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し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。

・計画的な用途廃止及び需要推計を踏まえた著しい困窮年収未満世帯へ対応するための必要な管理戸数の算定についても定めることとする。

※1 修繕：経年劣化や台風等の外的要因による劣化、生活において不具合が発生した住宅、建物の一部、設備等に対して修理や取り替えなどの処置を施し、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態にまで回復させる（原状回復）ための工事。

※2 改善：公営住宅長寿命化に求められる性能・機能を、建設当初よりグレードアップさせる改修工事。

序-２ 計画期間

・本計画は、令和４（2022）年度から 10 年間を計画期間とするが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における公営住宅等の維持管理に関する要請等を踏まえた見直しを行うものとする。

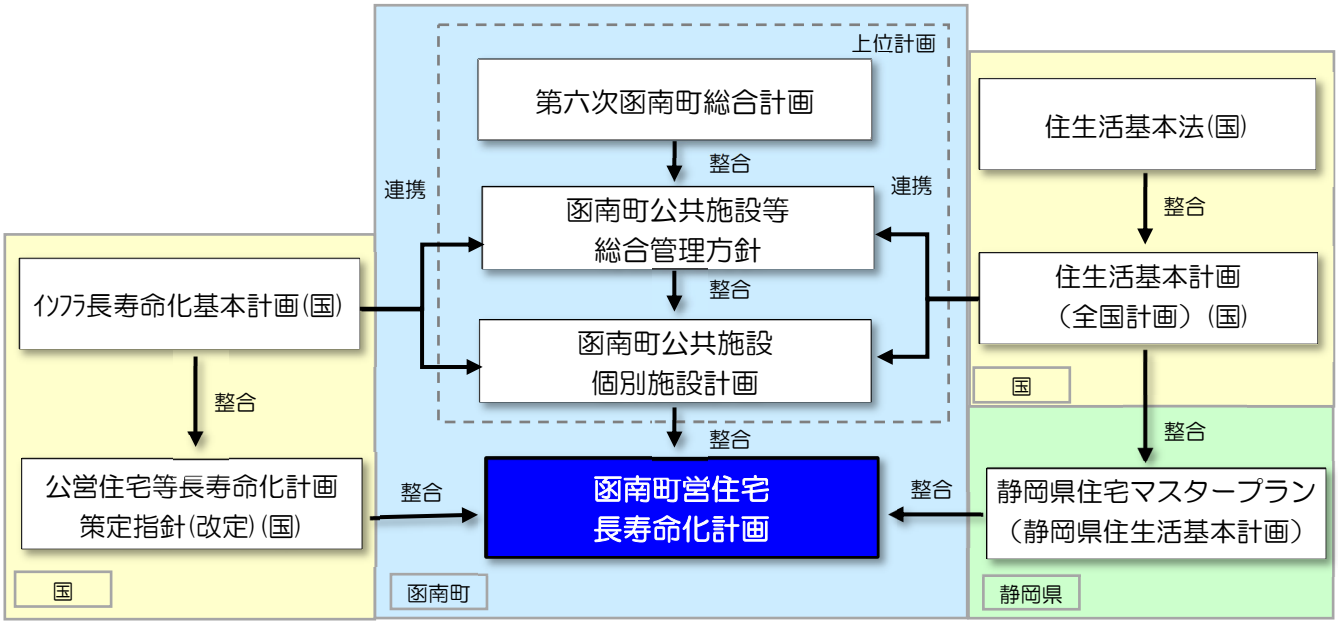
・計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね５年ごとに見直しを実施する。

【計画期間】

令和４（2022）年度～令和１３（2031）年度

序-３ 計画の位置付け

本計画は、住生活基本法第７条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本計画の全国計画及び静岡県住宅マスタープラン（静岡県住生活基本計画）に即し、第六次函南町総合計画、函南町公共施設等総合管理方針、函南町公共施設個別施設計画を上位計画とし、函南町まち・ひと・しごと共生総合戦略、函南町立地適正化計画等をはじめとする関連計画との整合性を保ち、かつ函南町の住宅特性等を考慮し計画する。



１．インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化の推進に関する関連省庁連絡会議／H25．11】

・国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するために策定された。

・「インフラ長寿命化基本計画」には、将来の目指すべき姿、インフラ機能の確保やメンテナンス産業の育成、多様な施策・主体との連携などの基本的な考え方、インフラ長寿命化計画等の策定手法、必要施策の方向性、国と地方公共団体の役割、産学界の役割等についての内容が記載されている。

2　国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）【国土交通省／H26．5】

・国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（以下「国交省インフラ長寿命化計画」）では、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するため、中長期的な取り組みの方向性を明らかにすることを目的としている。

・国交省インフラ長寿命化計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという、いわゆる「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。

・国交省インフラ長寿命化計画では、現状の把握を行い課題を洗い出し、必要施設に係る取組の方向性を定め、具体的な取組の例を提示している。

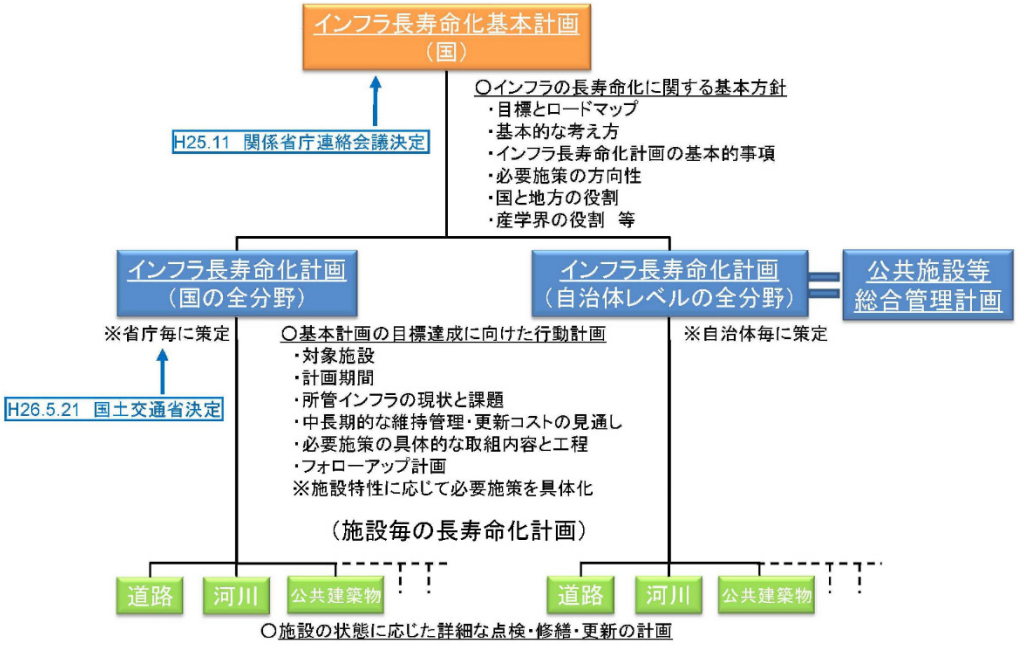
■住宅の取組例

・平成 26（2014）年度以降、地方公共団体が実施するストック総合改善事業等について、「個別施設計画（長寿命化計画）の策定」を防災・安全交付金等の交付要件としており、引き続き、計画未策定の地方公共団体の策定を推進する。

・将来の人口減少や地域の実情等を勘案した、適切な個別施設計画策定を推進する。

・個別施設計画未策定の地方公共団体が計画の策定を円滑に進められるよう、引き続き、既存の計画の実態について整理するとともに、策定に必要な情報提供を行う。

図　インフラ長寿命化に向けた計画の体系（イメージ）



出典：国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）説明資料　【H26.10　国土交通省】

３　住生活基本計画（全国計画）【国土交通省／R3．3】

計画期間	令和3（2021）年度～令和12（2030）年度までの10年間
基本的な方針	○住生活基本計画（全国計画）では、住生活をめぐる現状と課題である「世帯の状況」「気候変動問題」「住宅ストック」「多様な住まい方、新しい住まい方」「新技術の活用、DX※の進展等」「災害と住まい」に対応するため、３つの視点から、８つの目標を設定し、施策を総合的に推進する。 **①「社会環境の変化」** **目標１：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現** （1）国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 （2）新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進 **目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保** （1）安全な住宅・住宅地の形成 （2）災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 **②「居住者・コミュニティ」** **目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現** （1）子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 （2）子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり **目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり** （1）高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 （2）支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり **目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備** （1）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 （2）福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 **③「住宅ストック・産業」** **目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成** （1）ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 （2）長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 （3）世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成 **目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進** （1）空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 （2）立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進 **目標８：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展** （1）地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 （2）新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長 ※DX：Digital Transformation（デジタルトランスフォーメーション）の略。進化したITを普及させることで人々の生活をより良いものにしていく変革のこと。

4　静岡県住宅マスタープラン（静岡県住生活基本計画）【静岡県／H29．3】

計画期間	平成28（2016）年度～令和7（2025）年度までの10年間
住宅政策の基本方針	■住宅政策の基本方針 ～多様な住まいと住まい方の実現～
住宅政策の目標と施策	目標1【快適な暮らし】快適な暮らし空間の実現

指　標	基準値	目標値
認定を受けた「豊かな暮らし空間創生住宅地」の区画数	102区画（H27年度）	600区画（R7年度）
住宅及び住環境に対する満足率	76.9%（H25年度）	80.0%（R2年度）
まちの景観に関する不満率	31.0%（H27年度）	20.0%（R7年度）
定期借地権制度を活用した住宅供給戸数	822戸（H27年度）	1,200戸（R7年度）
品質の確かな県産材出荷材積	65,340㎥（H27年度）	110，000㎥(H29年度)
静岡県及び緑化関係団体による緑化活動への支援回数	6,098回（H27年度）	6,200回（R2年度）

【目標達成に向けた主な施策】
⑴豊かな暮らし空間創生の推進
⑵気候や風土を活かした木造住宅の普及促進

目標2【ストック重視】安全で良質な住宅ストックの形成

指　標	基準値	目標値
新耐震基準適合率	82.4%（H25年度）	95.0%（R2年度）
長期優良住宅認定率	24.3%（H27年度）	26.0%（R7年度）
住宅の利活用期間	31.4年（H25年度）	40年（R7年度）
民生家庭部門温室効果ガス排出量	6,116千t-CO2（H25年度）	5,415千t-CO2（R2年度）

【目標達成に向けた主な施策】
⑴大規模地震に備えた住宅の耐震化の促進
⑵住宅の性能と資産価値の向上
⑶マンションの適切な管理と再生の促進
⑷低炭素・循環型社会の構築
⑸中心市街地の再生と既成宅地ストックの活用
⑹防災・防犯性に優れた住環境の実現

目標3【市場重視】多様な移住ニーズに対応できる住宅市場の環境整備

指　標	基準値	目標値
誘導居住面積水準達成率	63.8%（H25年度）	69.0%（R7年度）
住宅リフォーム実施率	4.1%（H25年度）	7.0%（R7年度）
既存住宅販売制約件数	1,636件（H27年度）	3,000件（R7年度）
空家等対策計画策定市町数	1市町（H27年度）	35市町（R7年度）
賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	8万3千戸（H25年度）	11万4千戸（R7年度）

【目標達成に向けた主な施策】
⑴多様な住まい方への対応
⑵住宅リフォームと既存住宅流通の促進
⑶空き家の活用・除却の推進
⑷住情報提供・相談体制の充実
⑸住生活産業の活性化

目標4【安全・安心】だれもが安心して暮らせる住環境の整備

指　標	基準値	目標値
ユニバーサルデザインの取組み率	10.0%（H25年度）	20.0%（R7年度）
子育て世代の誘導居住面積水準達成率	46.2%（H25年度）	55.0%（R7年度）

【目標達成に向けた主な施策】
⑴子育てしやすい住環境の整備
⑵高齢者等の居住安定の確保
⑶住宅セーフティネット機能の効果

５　第六次函南町総合計画【函南町／H29．4】

計画期間	第六次函南町総合計画:平成 29(2017)年度～令和８(2026)年度までの 10 年間 前期基本計画：平成 29（2017）年度～令和３（202）年度までの５年間
目指す姿と基本目標	「環境・健康・交流都市　函南　～ 住んでよし　訪れてよし　函南町 ～」
まちづくりの基本目標	Ⅰ．快適に安心して暮らせる環境づくり Ⅱ．コンパクトで効率的な都市づくり Ⅲ．誰もが活き活きと暮らせる健康づくり Ⅳ．生涯にわたる学びを支える教育・文化づくり Ⅴ．活力とゆとりを生み出す産業づくり Ⅵ．魅力とにぎわいのある交流づくり

住宅等に関する基本施策　（抜粋）

■基本目標　コンパクトで効率的な都市づくり　住宅環境の整備

社会的な潮流と課題	人口減少・少子・超高齢化社会では、若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らせる住生活の実現が求められています。なかでも、既存住宅の流通や空き家の利活用、住生活産業の活性化等、新たな住宅政策の推進が図られています。 一方、新たな耐震基準が導入された昭和56 年の建築基準法の改正以前に建てられた住宅の老朽化が進み、災害時に倒壊・延焼するなど都市構造上の危険も指摘されています。
解決に向けた町の取り組み	住宅に関する総合的な取り組みを示した「住宅マスタープラン」に基づき長期的な予防保全や維持管理に取り組みます。 町営住宅は、建設から一定期間が経過しており、耐震化が課題となっています。これまで防水塗装や給水管の改修等住宅の長寿命化に取り組んできましたが、将来的な高齢化に備えて、バリアフリー化が不可欠となります。住宅ストックは、既存の町営住宅で対応していくことを主として、民間賃貸住宅等の活用も検討するなど、安全で快適な住まいを長期にわたって確保していく必要があります。 今後は、人口減少に伴い空き家等の実態把握を行うとともに、コンパクトで効率的な都市づくりを検討する必要があります。
基本方針	● 住宅・住宅地の安全性を確保します。 ● 人や環境に優しい住宅・住環境の向上を図ります。 ● 移住・定住を促進する住宅支援・住宅地を整備します。
施策の基本方向	1. 安全で安心な住環境向上と居住性向上のための整備 2. 町営住宅の長期的な保全や維持管理
主要事業	● 住宅マスタープランプランの作成 ● ニュータウン計画の誘導 ● 地震対策事業（TOUKAI-0） ● 住宅リフォームの支援事業
協働の視点	・住宅マスタープランの策定に参加しましょう。 ・住宅の耐震化をしましょう。
めざす目標	◆住宅の耐震化率 ・現状数値（2015 年度）・・・ 79.7% ・目標数値（2020 年度）・ 95.0%以上

６　第２期函南町まち・ひと・しごと 創生総合戦略【函南町／R2．3】

<table>
<tr><td>計画期間</td><td>令和２（2020）年度～令和６（2024）年度までの５年間</td></tr>
<tr><td>基本的視点</td><td>第１期総合戦略で掲げた５つの視点を、第２期総合戦略においても基本的な視点として踏襲し、いち早く、合計特殊出生率を2.07に向上させることと、社会移動を均衡させることを前提として、人口 2060（令和42）年に2.6 万人を確保することを目指し、さまざまな施策を展開していきます。
<table>
<tr><th colspan="2">人口問題に取り組む基本的な視点</th></tr>
<tr><td>視点１</td><td>道の駅ネットワークとの連携による観光交流人口の増加</td></tr>
<tr><td>視点２</td><td>鉄道駅・市街地と山間地域を結ぶ公共交通の確保</td></tr>
<tr><td>視点３</td><td>雇用創出と定住・移住促進のための土地利用誘導推進</td></tr>
<tr><td>視点４</td><td>函南ブランドの認定及び周知・PRと、ふるさと納税と連携した情報発信</td></tr>
<tr><td>視点５</td><td>インバウンド観光への対応による観光誘客の推進</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>基本目標
基本方針
主な取組み</td><td>基本目標Ⅰ 主要幹線道路を活かした地域産業の活性化による安定雇用の創出とこれを支える人材を育て活かす
基本目標Ⅱ 安心・安全で公共交通の利便性を活かした定住・移住を促進する
基本目標Ⅲ 若者が住みやすく、子育てしやすい環境の充実と、だれもが活躍できる地域社会をつくる
基本目標Ⅳ 世界に誇れる地域資源を共有し、効果的な活用により広域で連携して、魅力ある地域をつくる

基本目標Ⅱ（抜粋）
<table>
<tr><th>基本方針</th><th>主な取組み</th></tr>
<tr><td>【基本方針１】
若者世代等の定住・移住の促進</td><td>1. 勤労者住宅建設資金借入金利子補給事業
2. 空き家対策事業 …(ⅰ)
3. 移住・定住の相談事業</td></tr>
<tr><td>【基本方針２】
安心・安全な居住環境を構築する</td><td>1. 狭あい道路拡幅推進事業
2. 老朽化した施設の更新及び耐震化によるライフライン強化事業
3. 都市環境形成促進事業 …(ⅱ)
4. 都市公園再整備・改修事業
5. 公共交通実証運行事業</td></tr>
<tr><td>【基本方針3】
地域と連携した災害対策の推進</td><td>1. 消防団活動の推進事業
2. 情報伝達力の充実強化事業</td></tr>
</table>
(ⅰ)空き家対策事業
「空き家対策計画」に基づき、空き家等の流通の円滑化を促進するため、空き家データベース（空き家バンク）の構築により、空き家等の情報について町のホームページなど多様な媒体を用いて発信するなど、空き家バンク制度創設の検討を行います。また、専門知識を有する関係団体等と協力し、空き家の無料相談会を開催します。

(ⅱ)都市環境形成促進事業
巨大地震の発生が想定される中、１人でも多くの町民の生命を守るため、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施することが求められていることから、町民に対し建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性、重要性について普及活動に積極的に取り組むとともに、国や県の補助制度を活用し、建築物の耐震改修の促進を図ります。
また、総合的な治水対策の一環として雨水の有効利用により、その流出を抑制するとともに地下水の涵養を図るため、雨水浸透・貯留施設の設置に対し補助金を交付し、推進を図ります。</td></tr>
</table>

7　函南町公共施設等総合管理方針【函南町／H29．3】

計画期間	平成29（2017）年度～令和38（2056）年度までの40年間
目的	「函南町公共施設等総合管理方針」は、公共施設等の全体を把握するとともに、公共施設等を取り巻く現状や将来にわたる課題等を客観的に整理し、長期的な視点を持って公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的として策定するものです。
公共施設等の将来の更新等費用の見通し (公共施設)	平成29年度から平成68年度までの40年間に、公共施設の更新等にかかる費用の合計は約408億円と推計されます。年平均では更新等費用が約10.2億円/年で、投資的経費実績額が約5.4億円/年であることから、約4.8億円/年が不足すると推計されます。 平成29年度から平成48年度の20年間は大規模改修を中心に費用がかかる見込みであり、平成49年度から平成68年度は更新（建替え）を中心に多額の費用がかかる見込みです。
公共施設の保有量の目標 (公共施設)	**＜投資的経費の想定額の設定＞** 公共施設にかかる投資的経費実績額（H23～27年度の平均）の約5.4億円を投資的経費想定額とします。 **＜削減すべき更新等費用の算出＞** 今後も現在の公共施設を保有し続ける場合、今後40年間の将来の更新等費用の推計額は約408億円であり、年平均に換算すると約10.2億円/年が必要となります。投資的経費実績額（H23～27年度の平均）は約5.4億円/年であるため、年間で約4.8億円が不足する計算になります。よって、投資的経費実績額の約5.4億円以内に収めるためには、今後40年間の将来の更新等費用を47%程度削減する必要があります。 **＜保有量の削減目標の設定＞** 将来の更新等費用の削減による財政負担の軽減と適正な維持管理の実施のためは、公共施設の保有量の削減と長寿命化や民間活力の導入等の様々な取組による維持管理運営費用の縮減やコスト削減、維持管理費に直接充当できる収入により賄うものとします。 そのためには、公共施設の保有量（延床面積）を方針期間内（40年間）で25%削減することを目標とします。残りの更新等費用の削減は、長寿命化や民間の活用等により達成を目指します。 なお、削減目標は、今後の社会情勢の変化、財政状況、人口動向等に応じて適宜見直しを行っていきます。 **公共施設の保有量の目標** **延床面積を今後40年間（令和38（2056）年度）で25%削減**
公共施設等マネジメントの基本方針	**基本方針１**　施設の規模や配置の適正化 **基本方針２**　コストの縮減と財源確保 **基本方針３**　計画的な施設の保全
施設類型ごとの管理に関する基本的な方針 （公営住宅）	（現状） ○公営住宅は5施設あります。 ○運営形態は、町直営です。 ○全ての施設が建築後30年以上を経過しているなど、老朽化が進行しています。順次、改修を実施しています。なお、冷川住宅、柏谷住宅の一部の棟は、耐震性を満たしていません。 ○公営住宅全体の管理戸数は95戸であり、過去3年間の入居率の平均は約80%となっています。なお、冷川住宅の一部は、建替えのために政策空家としています。
	（基本方針） ●「函南町町営住宅長寿命化計画」、「地域住宅計画」に基づき、計画的に改修、更新、廃止等を実施する。 ●更新にあたっては、借り上げ方式の導入についても検討する。

８　函南町公共施設個別施設計画【函南町／R3．3】

<table>
<tr><td>計画期間</td><td>令和3（2021）年度～令和38（2056）年度までの36年間</td></tr>
<tr><td>目的</td><td>本計画は、「函南町公共施設等総合管理方針」（平成29年3月）（以下、「総合管理方針」という。）を推進するため、公共施設の劣化状況を調査し、建築部位等ごとの修繕・更新時期等を設定し、施設の計画的な修繕・更新等を実施することにより施設の長寿命化を図り、更新等費用の平準化や縮減に資することを目的としています。</td></tr>
<tr><td>個別施設計画の基本的な方針等</td><td>■個別施設計画の基本方針
総合管理方針の基本方針を踏まえ、本計画の基本方針を以下のとおり定めます。
基本方針１　長寿命化の推進
基本方針２　予防保全型の維持管理
基本方針３　財政負担の低減・平準化</td></tr>
<tr><td>長寿命化の方針</td><td>■目標使用年数
本計画では、各種法令等を踏まえて標準使用年数を、「鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造」は60年、「鉄骨造」は45年、「木造、その他」は30年と定めます。さらに予防保全による長期使用期間の目安として「目標使用年数」を以下に示すとおり設定します。
本計画における標準仕様年数と目標使用年数
<table>
<tr><th>建築物の構造</th><th>標準使用年数</th><th>目標使用年数</th></tr>
<tr><td>鉄骨鉄筋コンクリート造
鉄筋コンクリート造</td><td>60年</td><td>80年</td></tr>
<tr><td>鉄骨造</td><td>45年</td><td>65年</td></tr>
<tr><td>木造、その他</td><td>30年</td><td>40年</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>部位別の修繕・更新の実施</td><td>部位別の修繕・更新時期
<table>
<tr><th rowspan="2">部位・設備</th><th rowspan="2">主な内容</th><th colspan="2">目標使用年数</th></tr>
<tr><th>修繕</th><th>更新</th></tr>
<tr><td>構造部</td><td>モルタル改修、コンクリートの中性化等</td><td colspan="2">躯体の状況に応じて実施</td></tr>
<tr><td>屋根・屋上</td><td>防水工事等</td><td>5-20年</td><td>25-40年</td></tr>
<tr><td>外壁</td><td>外壁塗装、コンクリート補修、シーリング等</td><td>10-20年</td><td>20-50年</td></tr>
<tr><td>外部建具</td><td>窓・扉等の部品交換、シーリング取替等</td><td>5-20年</td><td>30-40年</td></tr>
<tr><td>内部</td><td>クロスの張り替え、ボード破損修繕等</td><td colspan="2">劣化の状況に応じ適宜更新</td></tr>
<tr><td>電気設備</td><td>受変電、発電・製紙形電源、通信・情報等</td><td>5-15年</td><td>10-30年</td></tr>
<tr><td>機械設備</td><td>空調、換気、給排水衛生、消火　等</td><td>3-15年</td><td>15-30年</td></tr>
</table>
資料：平成31年度版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）</td></tr>
<tr><td>標準使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用</td><td>●将来の財源の見込みの設定
過去5年間の施設関連経費より、今後公共施設の修繕・更新等に充当可能な財源見込みを設定します。公共施設にかけることができる財源見込みは、過去5年間の施設関連経費の平均の5.5億円とします。
●標準使用年数まで維持した場合の修繕・更新等費用
40年間の修繕・更新等費用の合計は、約517.9億円、1年間の平均は約13.0億円となります。
これまで多くの建築物が定期的な修繕・更新等を行ってこなかったため、それらの建築物の大規模改修等を2021年に一斉に実施することを仮定した場合、膨大な経費がかかることになってしまいます。その後、改築の時期を順次迎え、その費用が大きく負担となることが予想されます。
※函南町公共施設個別施設計画には「町営住宅」は含まれていない。</td></tr>
</table>

９　函南町立地適正化計画【函南町／H31．３】

計画期間	平成 31（2019）年度～令和 20（2038）年度までの 20 年間
策定の背景と目的	●我が国では、本格的な人口減少や高齢社会が到来するなか、広範囲に拡大した市街地のままでは医療・福祉サービス、行政サービス等の提供や地域の活力維持が十分にできなくなり、魅力を喪失しさらなる人口流出が発生するという悪循環が発生する可能性があります。 ●こうした状況を受けて、国は2014年（平成26年）に都市再生特別措置法を改正し、行政、住民及び民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを推進するため、立地適正化計画制度を創設しました。 ●本町においては、地形的制約から他市町に比べコンパクトな市街地が形成されており、将来を通して高い人口密度の維持が見込まれていますが、日本全体の人口減少が進むなか、20年後・30年後の将来を見据えた取組みを今から準備しておく必要があります。 ●こうしたことから、都市機能の望ましい再配置や居住エリアへの積極的な居住誘導を行い、高齢者や子育て世代が医療・福祉・商業施設等へのアクセスを容易にするなど、コンパクトで利便性の高い都市の実現を目指し、行政と住民や民間事業者が一体となって、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えに基づく「立地適正化計画」を策定し、まちづくりを推進するものです。
居住誘導区域設定の方針	**【方針１】災害に対する安全性等の理由により居住誘導しない区域の設定** 市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域を除外することを基本とします。 また、土砂災害等の災害危険性が高い区域、工業系土地利用を進める工業系用途地域、大規模な公園、市街化されていない地区を含む郊外部の区域を、居住を誘導すべきでない区域として設定します。 なお、狩野川等の氾濫による浸水被害が想定される区域については、狩野川水系河川整備計画に基づく河川改修のほか、排水機場の整備・更新等による内水対策、公共施設等への調整池設置等のハード対策や防災マップによる危険性の周知、避難計画等のソフト対策の両面により、浸水に対する対策を図ることで、居住誘導区域から除外しないこととします。 **【方針２】生活サービス機能の持続的確保が可能な区域の設定** 社人研の将来推計人口等をベースに、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される範囲を居住誘導区域として設定します。 **【方針３】生活利便性が確保される区域の設定** 都市機能誘導区域となるべき拠点の中心部に徒歩・公共交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、公共交通軸や駅・バス停の徒歩圏域に存する区域を居住誘導区域として設定します。

１０　函南町耐震改修促進計画（第3次・令和3年度～令和7年度）【函南町／R3．4】

計画期間	令和３（2021）年度～令和７（2025）年度までの５年間
計画の目的	地震による建築物の倒壊等の被害から一人でも多くの町民の命を守るため、町内の既存建築物の耐震診断及び耐震改修を効果的かつ効率的に促進することを目的とする。
耐震化の現状 (町有建築物)	**⑴住宅** 居住世帯のある住宅 14,200 戸のうち、耐震性がある住宅は 12,370 戸で、耐震化率は 87.1%となり、第２次計画策定時（平成 25 年）の耐震化率 79.7%から 7.4%向上した。 本町の耐震化は着実に進んでいるものの、耐震化率の向上に大きく寄与する建替えが当初の想定より進まなかったことや、資金面や高齢等の理由から耐震改修に取り組むことが難しい世帯が多く残っており、第２次計画の目標に対して進捗が遅れている。
	⑵多数の者が利用する特定建築物 特定建築物の耐震化率の状況は、全棟数78棟のうち、耐震性がある棟数は68棟で、耐震化率は87.2%となり、第２次計画策定時（平成27年度末）の耐震化率86.1%から1.1%向上した。 全体としては、おおむね計画どおり耐震化が進んでいるものの、厳しい経営状況や多額の費用負担等の課題により、民間建築物の耐震化が遅れている。
耐震化の目標 (個別目標)	**⑴住宅の目標** 県が定めた静岡県耐震改修促進計画に基づき、具体的な数値目標として令和７年度末の耐震化率 95%を設定する。 **⑵特定建築物の目標** 町の第２次耐震改修促進計画を踏まえ、具体的な数値目標として令和７年度末の耐震化率95%を設定する。
耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組方針	**⑴住宅** 避難生活の基本である在宅避難を促進するためにも、耐震改修の必要性を周知するとともに、「地震による倒壊から命を守る」ための最低限の耐震性能を確保するという目的に加え、「地震後に住み慣れた自宅での生活を継続する」ということを目的とした、従来より高い耐震性能を確保する耐震改修も促進する。 なお、費用その他の理由により耐震化に取り組むことが難しい世帯に対しては、一人でも多くの町民の命を守るということを主眼に置き、耐震性のある住宅への住み替え、耐震シェルター・防災ベッド等の「命を守る対策」を提案していく。 **⑵特定建築物** 個別訪問等により耐震改修の必要性を丁寧に説明し、支援制度の活用などにより早期の耐震化へ誘導する。 **⑶緊急輸送道路等の避難路沿道建築物** 町内の該当建築物については、令和元年度に耐震診断を実施している。 建築物の耐震化については、支援制度により耐震化を促進する。

１１　函南町都市計画マスタープラン　【函南町／H31．3】

計画期間	平成 31（2019）年度～令和 20（2038）年度までの 20 年間
主旨	1992年（平成4年）の都市計画法の改正により、市町村においては都市計画マスタープランの策定が義務づけられ、本町においては、2009年（平成21年）10月に、初めての都市計画マスタープランを策定しました。 近年、本町の都市構造に多大な影響を与え得る伊豆縦貫自動車道東駿河湾環状道路が開通し、また、本町の人口動向は減少に転じ、少子高齢化が進行しているなど、本町を取り巻く状況は大きく変化しています。今後も都市として自立・維持していくためには、将来をしっかりと見据えた都市政策が必要であり、行政と町民・事業者が、町の中長期的な将来像（ビジョン）を共有し、協働により都市づくり、まちづくりを進めていく必要があります。 そこで、中長期的な展望のもと、函南町の都市政策の最も基本となる「都市計画マスタープラン」の見直し策定を行うものとしました。
都市づくりの課題	（1）持続可能な都市づくり （2）暮らしやすい住環境づくり （3）活動を支える都市交通網づくり （4）まちの活力を育てる基盤づくり （5）町外からの交流人口の取り込み （6）自然環境の保全・活用と防災
都市づくりの基本目標	基本目標１：コンパクトな市街地と豊かな自然の調和のとれた発展を目指します。 基本目標２：新たな産業、住民、観光客を受け入れる都市基盤の整備を進めます。 基本目標３：にぎわいある都市空間の創出と居住環境の質の向上を図ります。 基本目標４：都市活動を支える道路交通も王の整備と公共交通網の充実を推進します。 基本目標５：風水害・地震等の災害に強い都市づくりを進めます。 基本目標６：函南町の歴史と風土を活かした地域づくりを進めます。
住宅に関する整備・誘導方針	**①低密度住宅地** ■既成市街地ゾーン東部に位置する宝蔵台や柿沢台を中心とする地区、またヒューマンヒルズ等は、主に戸建て住宅の立地を主体とする低密度住宅地として配置し、ゆとりと落ち着きのある住宅地として保全します。 ■宝蔵台や柿沢台等における敷地面積の最低限度規定は今後も維持するとともに、今後増加していくことが懸念される空き家に対し、若い世代等の入居を促進する住み替え支援等の対策を推進し、良好な住環境の保全を図ります。 ■森林や荒地等として残っている未利用地については、地形的な条件等を踏まえながら、住宅地への土地利用転換を検討するとともに、良好な住環境を創出するための地区計画制度等の導入を検討します。 **②中密度住宅地** ■既成市街地ゾーンの低密度住宅地以外の住宅地は中密度住宅地として配置し、戸建て住宅の立地とアパートやマンション等の都市型集合住宅の立地の調和を図るとともに、住宅と工場等の混在の解消や防災対策に努め、良好かつ安全な住環境の創出を図ります。 ■（主）熱海函南線（熱函道路）等の幹線道路沿道や伊豆箱根鉄道駿豆線沿線の住宅地、JR 函南駅周辺の住宅地については、比較的小規模な店舗等の商業施設や店舗併用住宅等の立地を誘導するとともに、住環境保全に努めます。 ■上記以外の住宅地については、地区の特性を踏まえつつ、住宅専用地としての土地利用の純化を図ります。また、生活道路や身近な公園・緑地等の整備が不十分な地区や住宅が密集している地区については、防災上の観点から地区計画制度等の導入を検討する等、安全・安心な住環境の創出に努めます。

第１章 居住者及び住宅ストック等の状況と課題

１-１ 居住者の状況

１ 人口・世帯数

①人口

・人口は、令和２年で 36,794 人となっており、近年は緩やかな減少傾向にある。

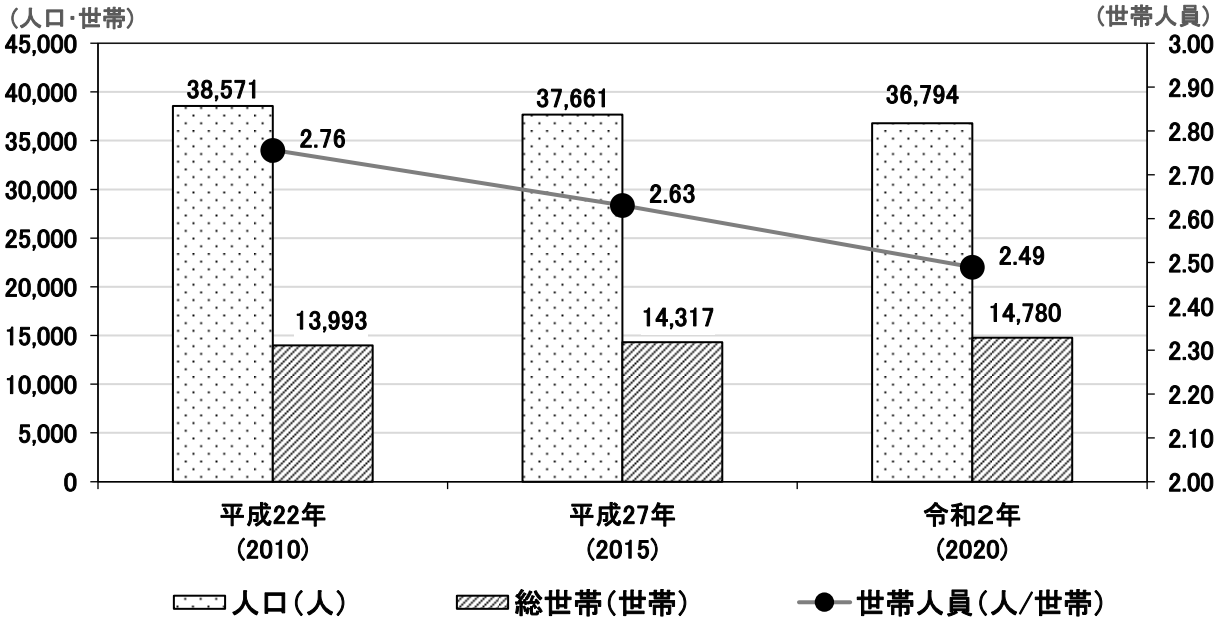
②総世帯

・総世帯数は、令和２年で 14,780 世帯となっており、平成 22 年から 10 年間で約 800 世帯増加している。

③世帯当たり人員

・世帯当たり人員は、令和２年で 2.49 人となっており、減少傾向にある。

図 人口・世帯数の推移（函南町）



※年齢不詳を含む

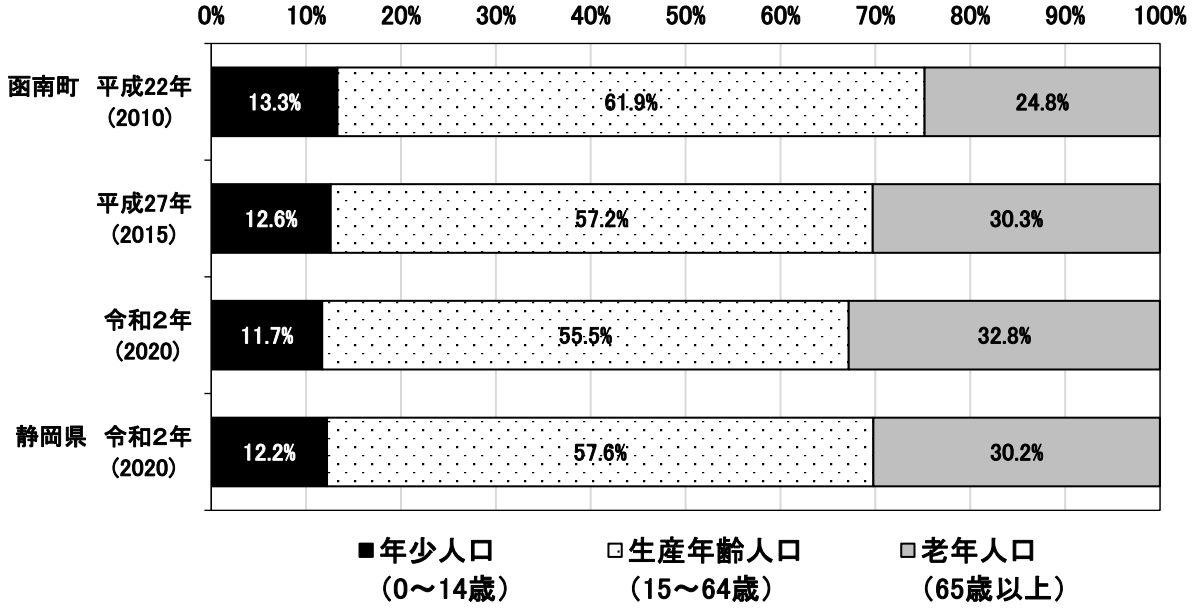
資料：各年国勢調査

※総世帯 ： 一般世帯＋施設等の世帯。
※一般世帯：住居と生計をともにしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。
※施設等の世帯：病院等の入院者や社会施設等の入居者等。

２　年齢構成

- 年少人口（0～14 歳）は年々減少し、令和２年では 4,286 人となっており、人口割合は平成 22 年の 13.3%から 11.7%に減少している。
- 老年人口（65 歳以上）は年々増加し、令和２年では 12,069 人となっており、人口割合は平成 22 年の 24.8%から 31.7%に増加している。
- 静岡県と令和２年度を比較すると、生産年齢人口の割合が低く、年少人口と老年人口の割合が高くなっている。

図 年齢３階層別構成割合の推移



年齢不詳を含まない
資料：各年国勢調査

表 年齢３階層別人口の推移　（人）

	調査年	年少人口 (0～14 歳)	生産年齢人口 (15～64 歳)	老年人口（65 歳以上）			合計
				65～74 歳	75 歳以上	合計	
函南町	平成 22 年 (2010)	5,096	23,739	5,394	4,092	9,486	38,321
	平成 27 年 (2015)	4,693	21,359	6,350	4,949	11,299	37,351
	令和２年 (2020)	4,286	20,397	5,937	6,132	12,069	36,752
静岡県	令和２年 (2020)	438,723	2,071,258	522,475	561,807	1,084,282	3,594,263

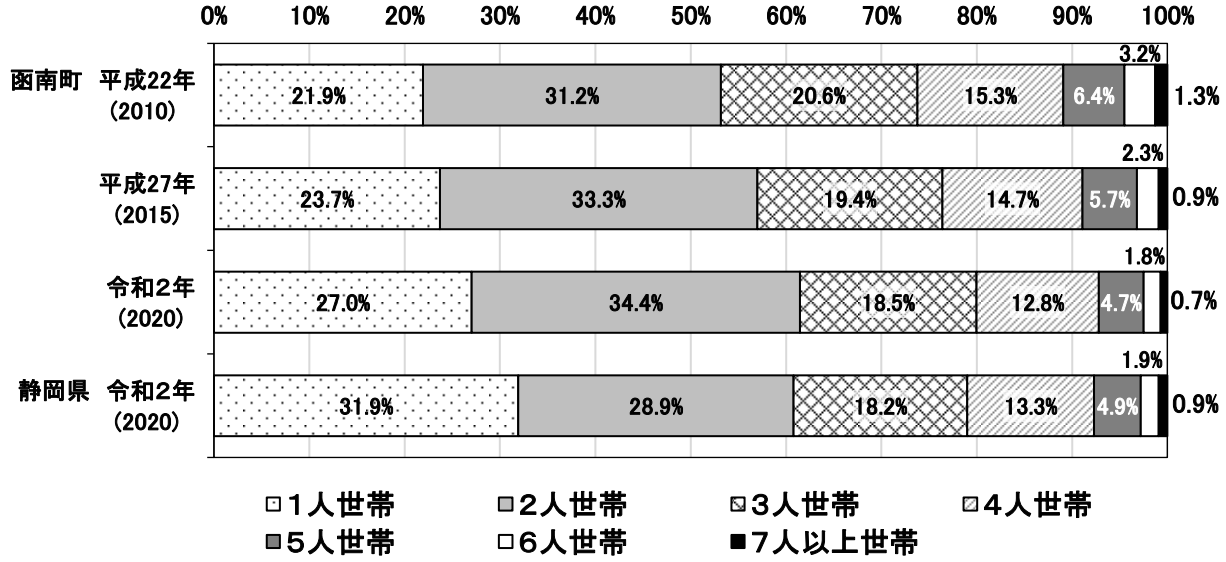
※年齢不詳を含まない
資料：各年国勢調査

３　世帯人員

・１人世帯から２人世帯の割合が増加傾向となっており、４人以上の世帯は減少傾向となっている。

・令和２年の１人世帯及び２人世帯の合計は 61.4%となっており、小規模世帯の割合は静岡県（60.8%）と同程度である。

図 世帯人員別世帯数構成割合の推移



※一般世帯のみ（施設等の世帯除く）

資料：各年国勢調査

表 世帯人員別世帯数の推移

（世帯）

	調査年	１人世帯	２人世帯	３人世帯	４人世帯	５人世帯	６人世帯	７人以上世帯	合計
函南町	平成 22 年 (2010)	3,058	4,361	2,883	2,139	894	453	186	13,974
	平成 27 年 (2015)	3,393	4,756	2,773	2,104	820	325	123	14,294
	令和２年 (2020)	3,991	5,080	2,735	1,896	689	265	101	14,757
静岡県	令和２年 (2020)	472,201	428,584	269,729	197,133	72,938	27,717	12,667	1,480,969

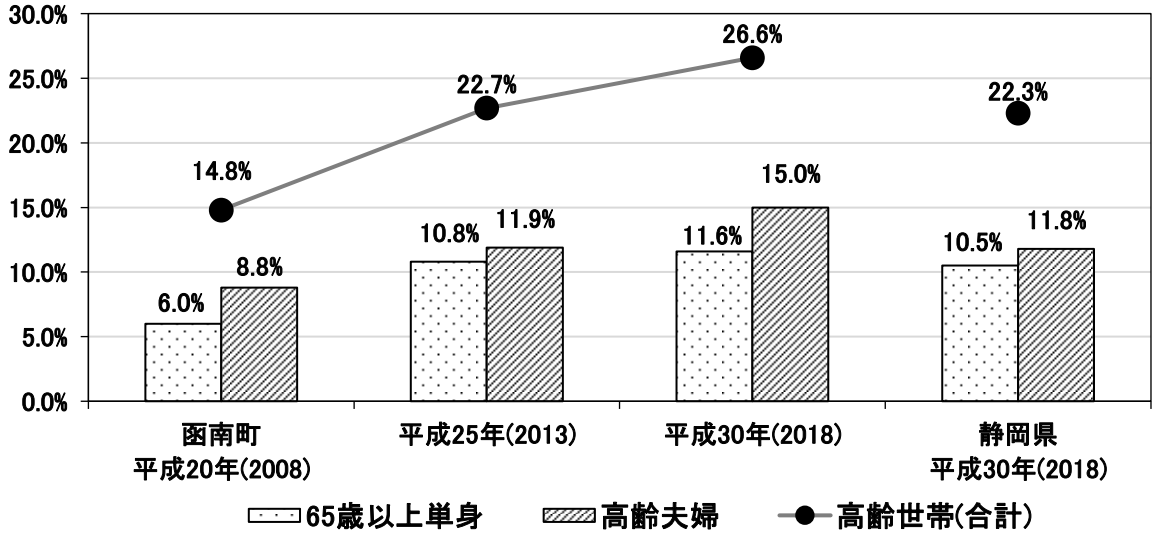
※一般世帯のみ（施設等の世帯除く）

資料：各年国勢調査

4　高齢世帯

- 高齢世帯（65 歳以上の単身及び夫婦世帯）は、平成 30 年で 3,780 世帯となっており、そのうち、高齢単身世帯は 1,650 世帯、高齢夫婦世帯は 2,130 世帯であり、平成 20 年からの推移をみるといずれも増加傾向にある。
- 平成 30 年の本町の高齢単身世帯が主世帯に占める割合は 11.6%、高齢夫婦世帯は 15.0%といずれも静岡県を上回っている。

図 高齢世帯割合の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

表 高齢世帯数の推移　（世帯）

	調査年	主世帯総数	高齢世帯		
			合計	65 歳以上単身	高齢夫婦のみ
函南町	平成 20 年(2008)	13,150	1,950	790	1,160
	平成 25 年(2013)	14,300	3,250	1,550	1,700
	平成 30 年(2018)	14,200	3,780	1,650	2,130
静岡県	平成 30 年(2018)	1,425,100	317,600	149,800	167,800

資料：各年住宅・土地統計調査

※主世帯：１住宅に１世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、１住宅に２世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とし、他の世帯を「同居世帯」とする。　なお、単身者が友人と共同でアパートの１室を借りて住んでいる場合など、１住宅に二人以上の単身者が住んでいる場合は、便宜、そのうちの一人を「主世帯」とし、他の人は一人一人を「同居世帯」とする。

※高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上かつ妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯。

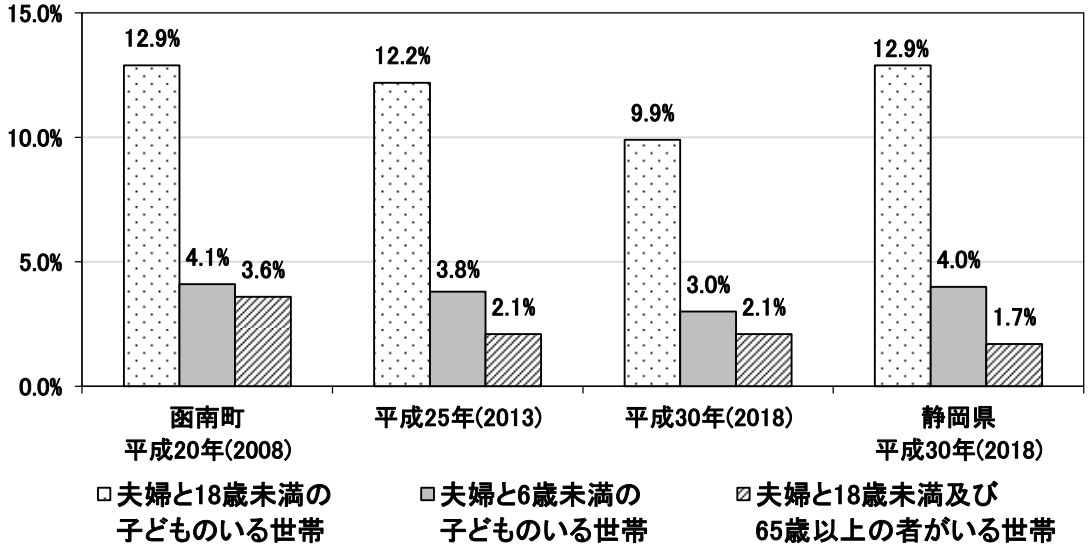
５　子育て世帯

・子育て世帯（夫婦と 18 歳未満の子どものいる世帯）は、平成 30 年で 1,410 世帯で、そのうち 6 歳未満の子どものいる世帯は 420 世帯であり、平成 20 年からの推移をみると、「主世帯数」、「18 歳未満の子どものいる世帯の割合」は減少傾向にある。

・子育て世帯が主世帯に占める割合は平成 30 年で 9.9%で、静岡県の 12.8%を下回っている。

・65 歳以上の高齢者と住まう子育て世帯の割合は、平成 20 年の 3.6%から年々減少し、平成 30 年では 2.1%となっている。

図 子育て世帯割合の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

表 子育て世帯数の推移　（世帯）

	調査年	主世帯総数	夫婦と 18 歳未満の子どものいる世帯		夫婦と 18 歳未満及び 65 歳以上の者がいる世帯
				夫婦と 6 歳未満の子どものいる世帯	
函南町	平成 20 年 (2008)	13,150	1,700	540	470
	平成 25 年 (2013)	14,300	1,750	550	300
	平成 30 年 (2018)	14,200	1,410	420	300
静岡県	平成 30 年 (2018)	1,425,100	184,300	56,900	23,700

資料：各年住宅・土地統計調査

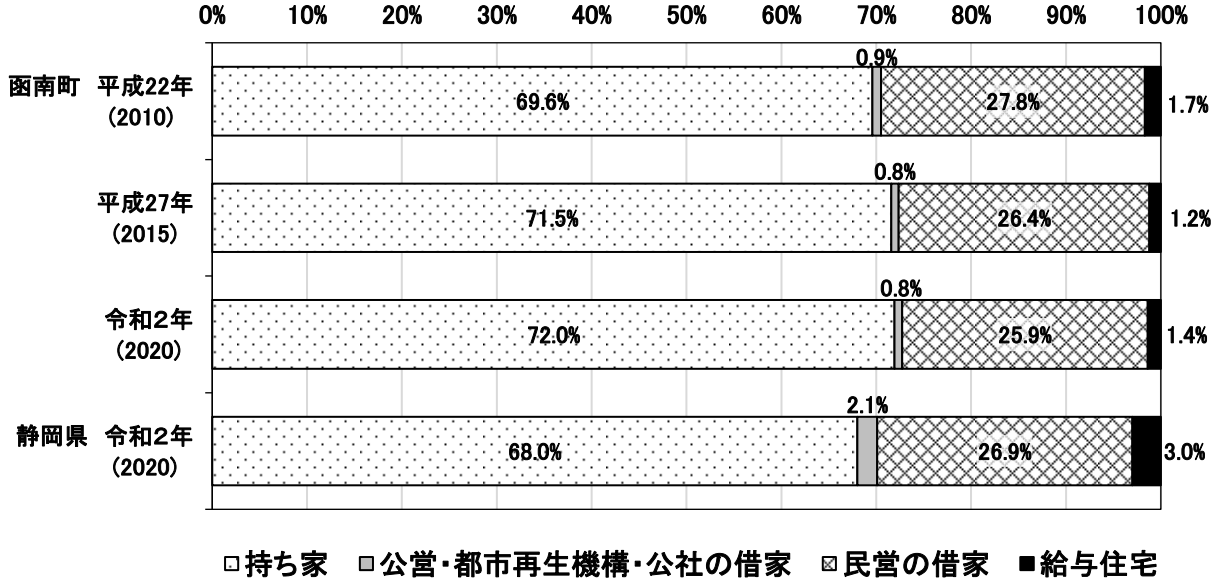
６　住宅の所有関係

①全世帯

・全世帯の住宅の所有関係は、令和２年で持ち家率が 72.0%、公的借家が 0.8%、民営借家が 25.9%となっており、持ち家が緩やかな増加傾向にあり、公的借家と民営借家は緩やかな減少傾向にある。

・静岡県と比較すると、持ち家の割合が高く、公的借家・民営借家の割合が低くなっている。

図 住宅所有関係別世帯割合の推移



資料：各年国勢調査

表 住宅所有関係別世帯数の推移　（世帯）

	調査年	住宅に住む一般世帯	主世帯数				
			合　計	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家　※	民営の借家	給与住宅
函南町	平成 22 年（2010）	12,475	13,709	9,536	130	3,816	227
	平成 27 年（2015）	14,143	14,007	10,018	115	3,703	171
	令和２年（2020）	14,595	14,413	10,378	109	3,731	195
静岡県	令和２年（2020）	1,460,112	1,442,980	981,049	30,445	388,033	43,453

資料：各年国勢調査

※公営・都市再生機構・公社の借家には、高齢・障害・求職者雇用支援機構の雇用促進住宅（移転就職者用宿舎）も含む。

※給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している場合。家賃の支払の有無を問わず、また、勤務先の会社又は雇主が借りている一般の住宅に住んでいる場合も含む。

②勤労者世帯

・勤労者世帯（高齢者世帯を除く一般世帯の所有関係）は、令和２年で持ち家率が 55.7%、公的借家が 0.6%、民営借家が 41.2%で、持ち家は増加傾向にある一方、公的借家と民営借家は減少傾向にある。

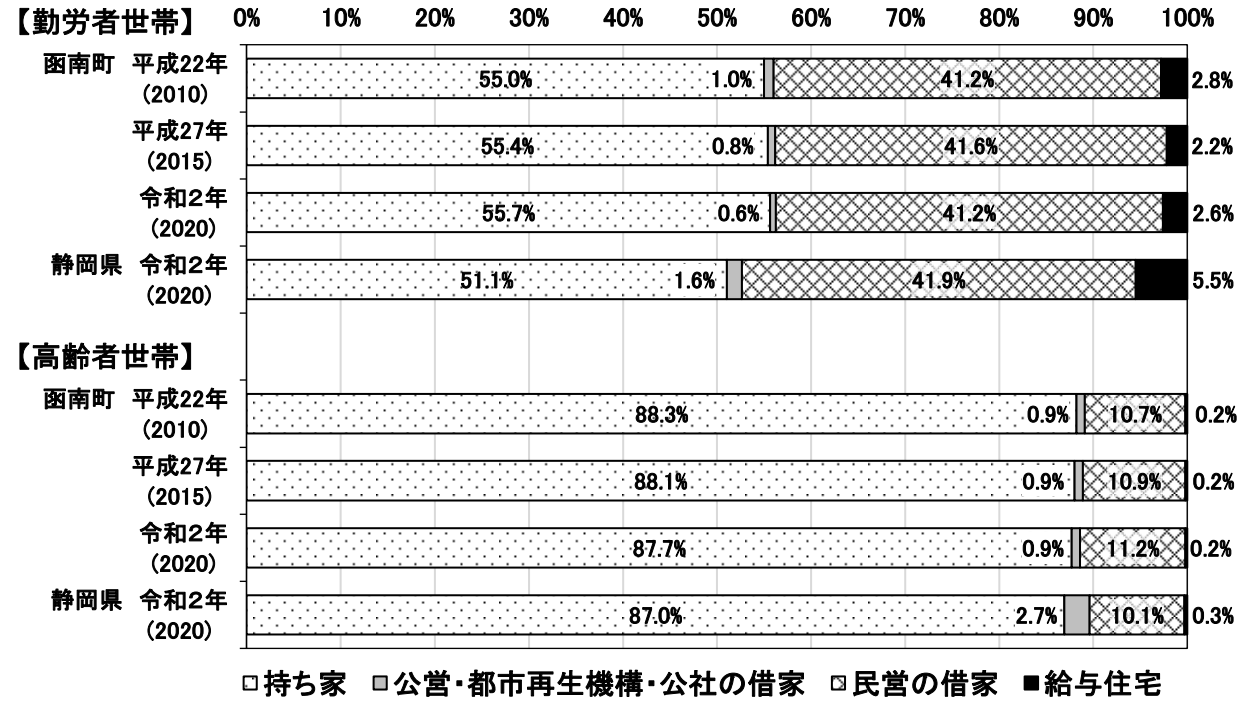
・静岡県と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっている。

③高齢者世帯

・高齢者世帯の所有関係は、令和２年で持ち家率が 87.7%、公的借家 0.9%、民営借家が 11.2%で、持ち家、民営の借家ともに増加傾向にある。

・静岡県と比較すると、持ち家・民営の借家の割合が高くなっている。

図 住宅種類別世帯割合の推移（勤労者世帯・高齢者世帯）



資料：各年国勢調査

表 勤労者世帯及び高齢者世帯の住宅所有関係別世帯数 （世帯）

		住宅に住む一般世帯	主世帯				
			合　計	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅
函南町	勤労者世帯	7,183	7,057	3,929	44	2,904	180
	高齢者世帯	7,412	7,356	6,449	65	827	15
静岡県	勤労者世帯	777,120	763,531	389,897	12,279	319,728	41,627
	高齢者世帯	682,992	679,449	591,152	18,166	68,305	1,826

資料：国勢調査(令和２(2020)年)

※勤労者世帯：「高齢者世帯」を除く住宅に住む一般世帯
　高齢者世帯：65 歳以上世帯員がいる世帯

1-2 住宅ストックの状況

1　住宅総数・空家

①住宅総数

・平成 30 年の住宅総数は 19,360 戸であり、そのうち居住世帯のある住宅が 14,200 戸（73.3%）である。

②空家状況

・空家は 5,070 戸で空家率は 26.2%となっており、静岡県（16.4%）と比較すると高くなっている。

・隣接する沼津市や熱海市、伊豆の国市、三島市の空家率は 14～53%程度となっており、三島市、沼津市に比べると高く、伊豆の国市と比べるとほぼ同じ割合となっている。

・空家の内訳をみると、二次的住宅が 2,540 戸（住宅総数の 13.1%）と高くなっており、その他の住宅の空家数が空家総数に占める割合は 50%を超える。

表 住宅総数・空家の割合　　（戸）

	住宅総数	居住世帯のある住戸	空家				
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
函南町	19,360	14,200	5,070	2,540	1,120	80	1,340
	100.0%	73.3%	26.2%	13.1%	5.8%	0.4%	6.9%
沼津市	95,360	79,860	15,050	460	9,410	450	4,730
	100.0%	83.7%	15.8%	0.5%	9.9%	0.5%	5.0%
熱海市	38,630	18,140	20,360	11,110	5,150	1,090	3,000
	100.0%	47.0%	52.7%	28.8%	13.3%	2.8%	7.8%
伊豆の国市	25,240	18,480	6,730	2,640	2,470	100	1,520
	100.0%	73.2%	26.7%	10.5%	9.8%	0.4%	6.0%
三島市	52,380	44,610	7,570	290	4,820	260	2,200
	100.0%	85.2%	14.5%	0.6%	9.2%	0.5%	4.2%
静岡県	1,714,700	1,425,100	281,600	41,900	142,300	9,200	88,300
	100.0%	83.1%	16.4%	2.4%	8.3%	0.5%	5.1%

※統計表の数値は、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

③空家の推移

・平成 20 年から平成 30 年にかけ、本町の空家及び空家率の推移は増加傾向にある。

表 空家の推移（函南町）　　（戸）

調査年	住宅総数	空家	空家率
平成 20 年(2008)	17,410	4,040	23.2%
平成 25 年(2013)	18,630	4,210	22.6%
平成 30 年(2018)	19,360	5,070	26.2%

資料：各年住宅・土地統計調査

※二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅（別荘）または、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

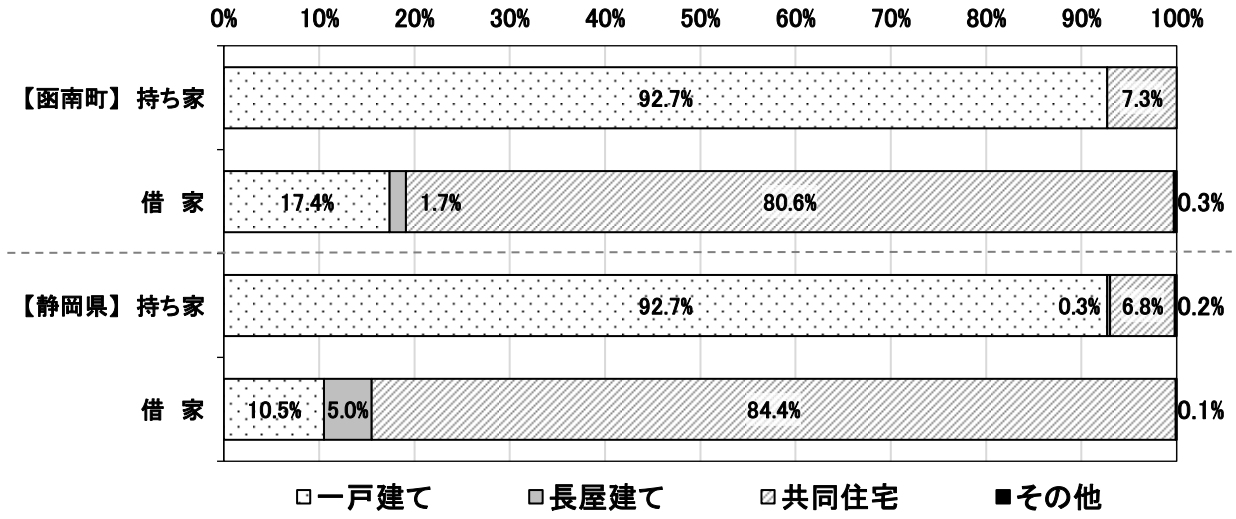
※その他の住宅：例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）。

2　住宅の建て方

・本町の持ち家の建て方は、一戸建てが 92.7%を占めている。

・本町の借家の建て方は、静岡県と比較すると一戸建ての割合が高く、共同住宅の割合が低くなっている。

図 建て方の割合



※その他：工場や事務所などの一部に住宅がある場合など。

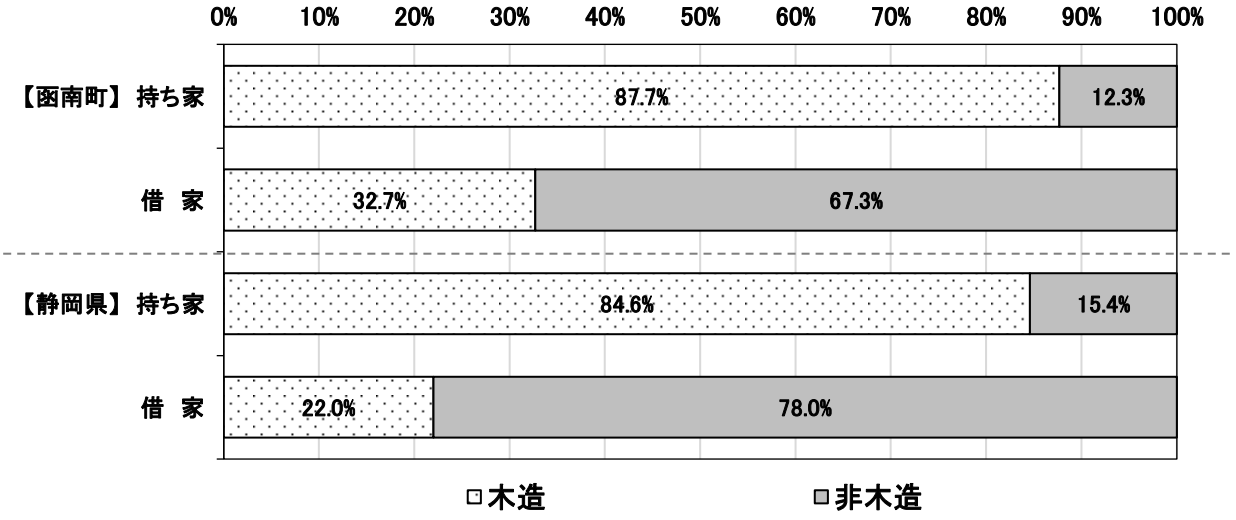
資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

3　住宅の構造

・本町の持ち家の 87.7%が木造となっており、静岡県と比較すると高い割合となっている。

・借家の構造は、木造の構造の割合が本町では 3 割、静岡県では 2 割となっている。

図 構造の割合



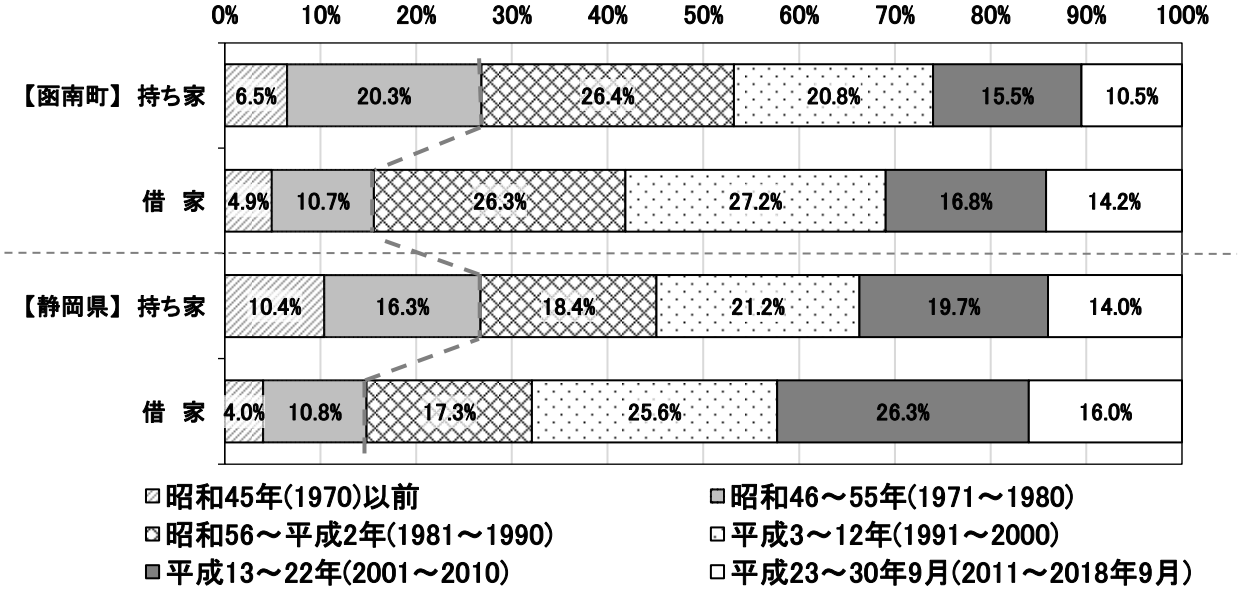
資料：住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

４　住宅の建築時期

・耐震設計基準が改正された昭和 56 年以前に建築され、耐震性に不安の残る住宅の割合は、持ち家で 26.8%、借家で 15.6%となっている。

・静岡県と比較すると、旧耐震設計基準で建てられた持ち家の割合がやや高くなっている。

図 建築時期の割合

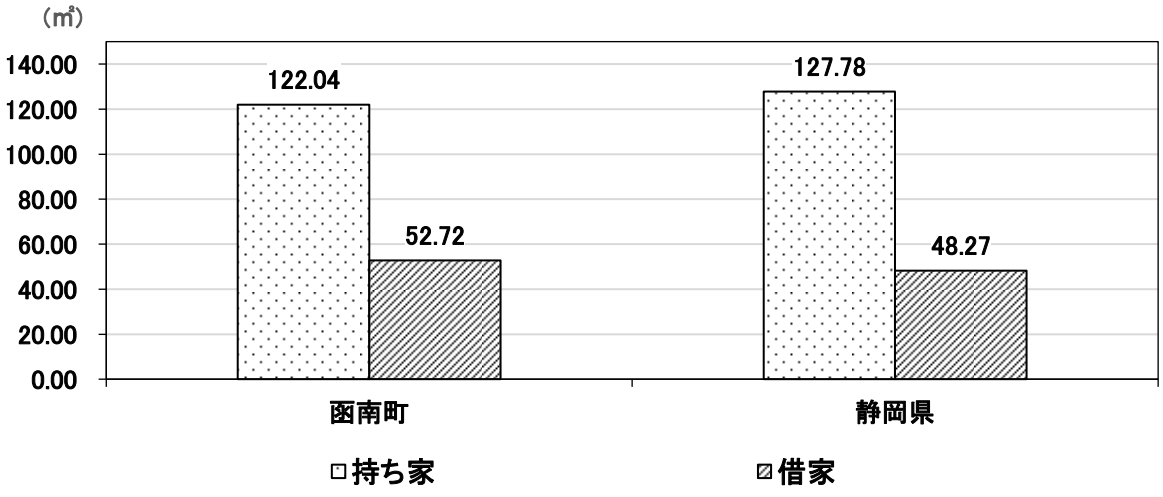


資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

５　住宅の規模

・本町の１住宅当たりの延べ面積は、静岡県と比べて持ち家は下回っているが、借家は上回っている。

図 １住宅当たりの延べ面積



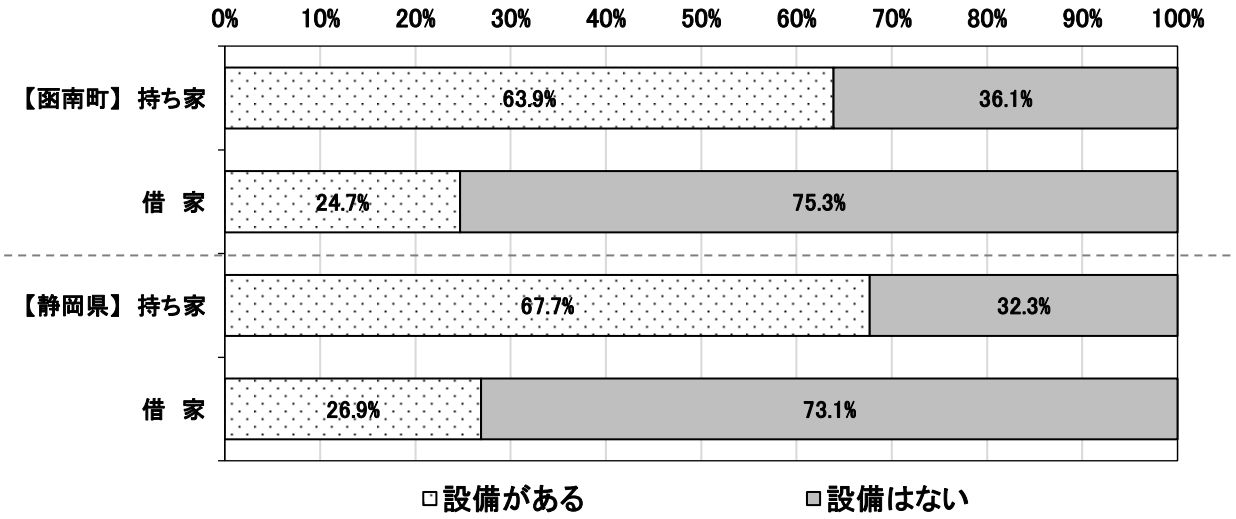
資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

６　住宅の高齢者施設

・高齢者のための設備が１つ以上ある住宅の割合は、持ち家で 63.9%、借家で 24.7%であり、持ち家・借家共に静岡県を下回っている。

・設備の内容としては、持ち家、借家のいずれも手すりの設置が最も高くなっている。

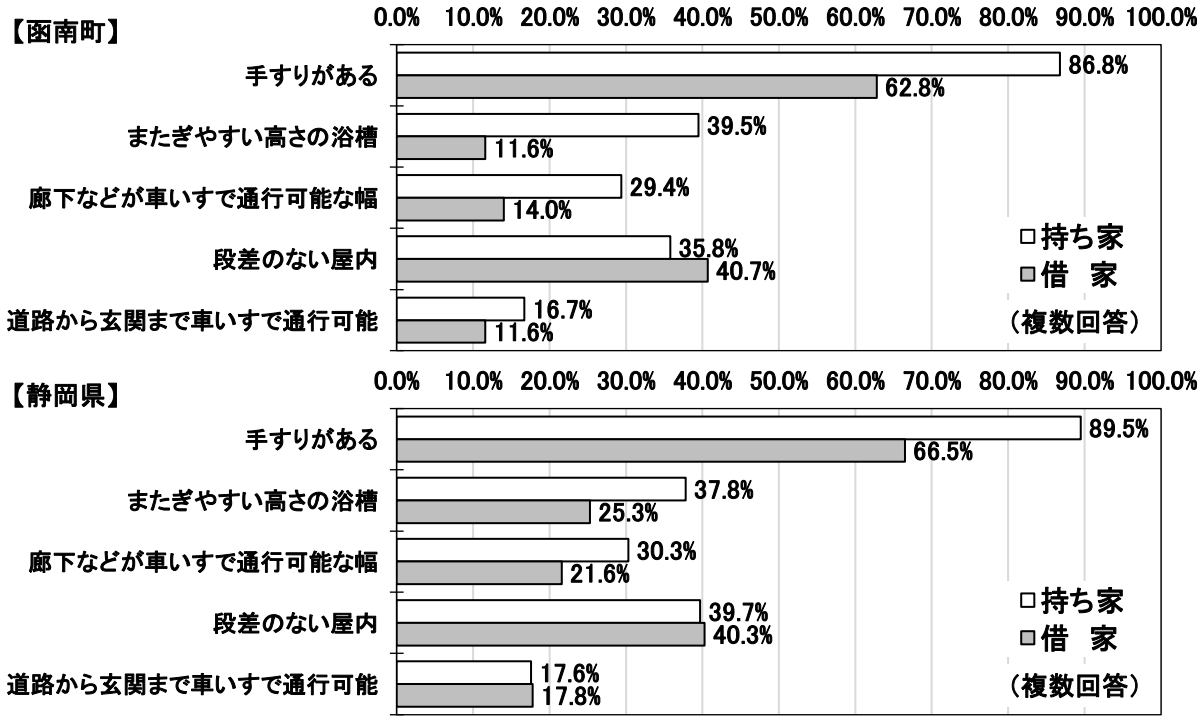
図 高齢者のための設備状況割合（専用住宅のみ対象）



※専用住宅：居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅。

資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

図 高齢者のための設備状況割合（設備があるに対する割合）　（複数回答）



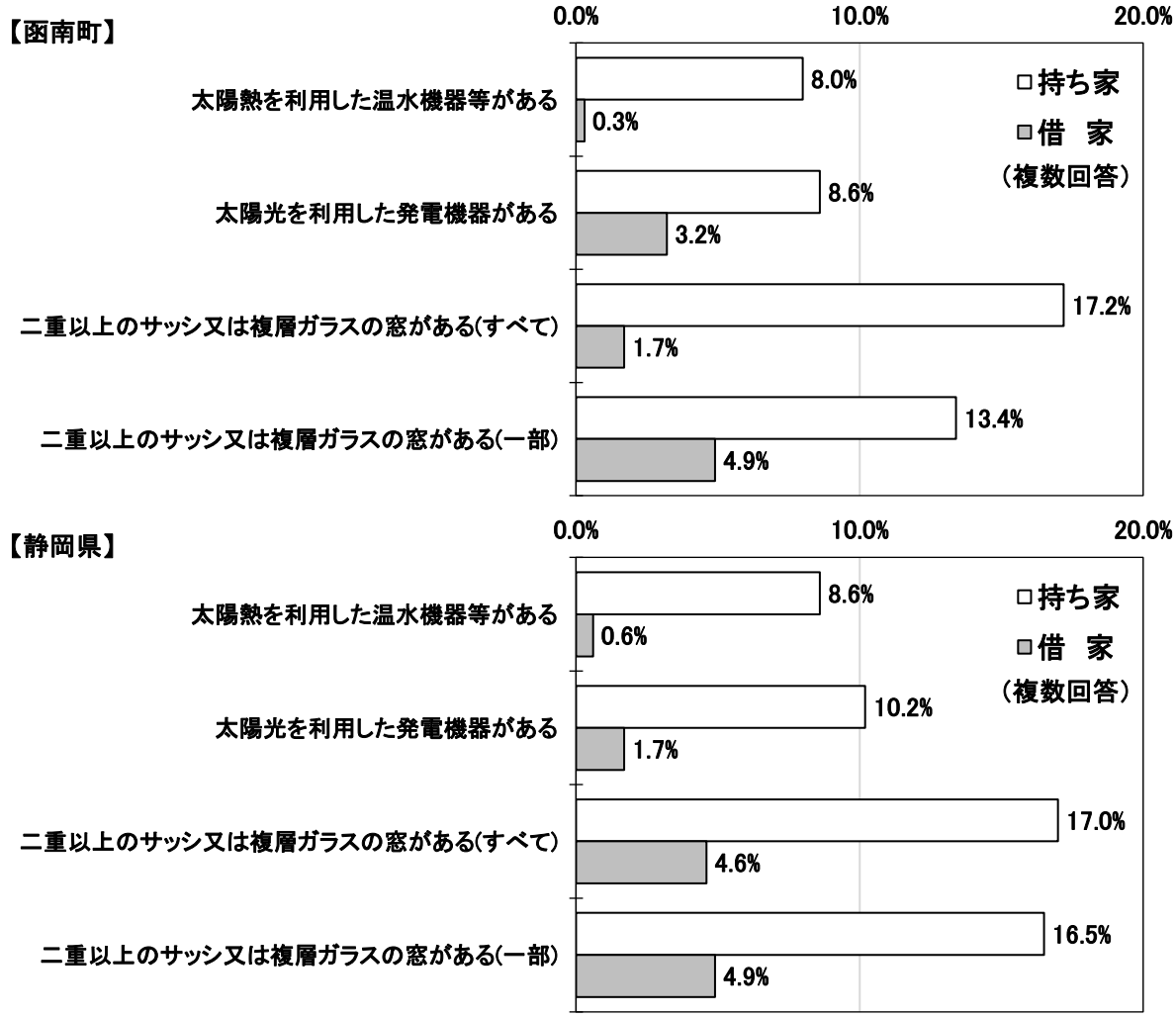
資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

7　住宅の省エネルギー

・持ち家において省エネルギー設備等の中で、最も多かったのは「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（すべて）」であり、次いで「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（一部）」の順となっており、これは静岡県も同様である。

・本町の借家では「太陽熱を利用した温水機器等がある」「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（すべて）」が静岡県を下回っている。また、「太陽光を利用した発電機器がある」は、静岡県を上回っている。

図 省エネルギー設備等のある住宅の割合　（複数回答）



資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

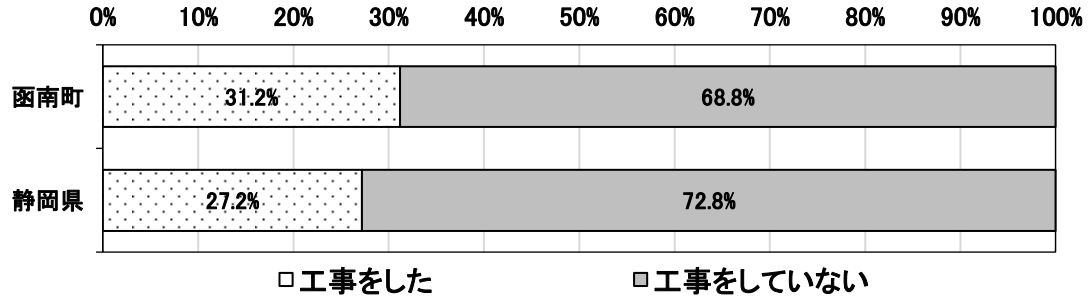
8　持ち家のリフォーム（平成 26(2014)年以降）

・平成 26（2014）年以降における、本町の持ち家の改修工事は、31.2%の家屋がリフォームを行っている。

・リフォーム工事箇所の中で、最も多かったのは「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」であり、次いで「屋根・外壁等の改修工事」の順となっている。

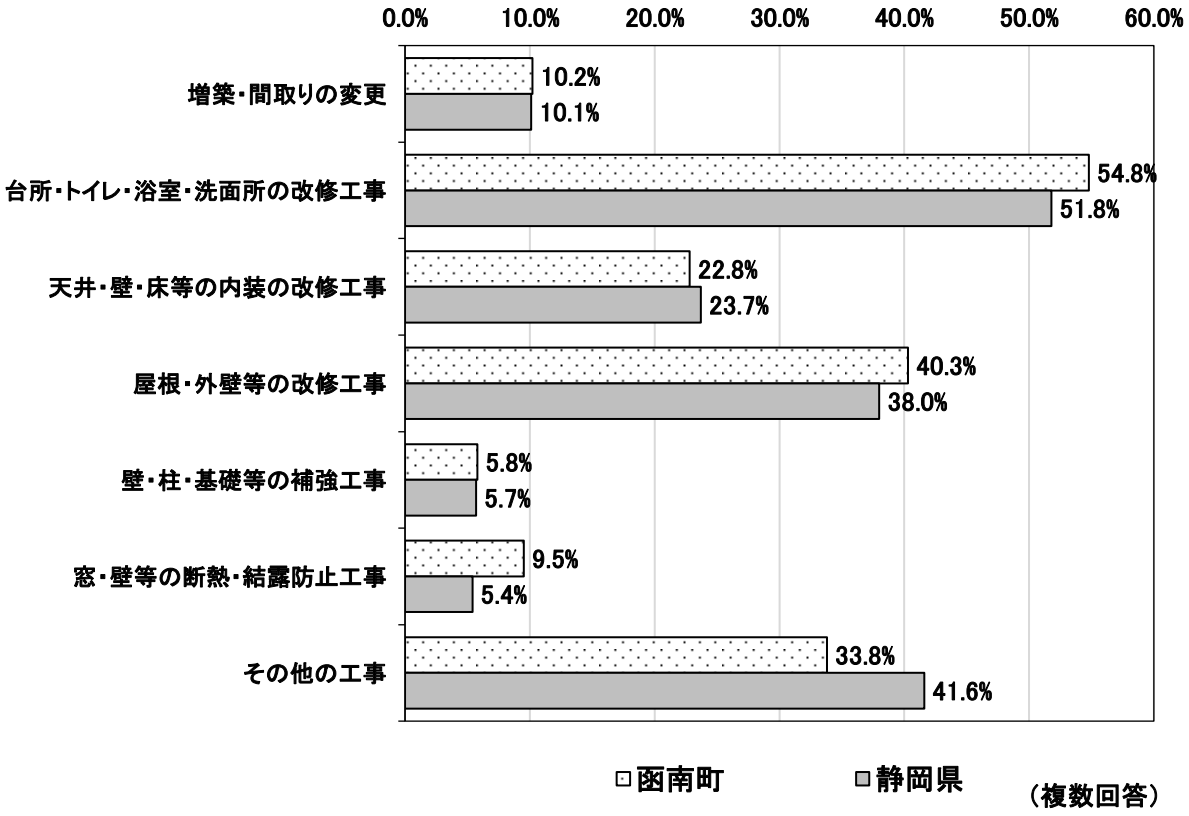
・リフォームの工事箇所状況は、静岡県とほぼ同様の傾向となっている。

図 持ち家のリフォーム実施状況割合



資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

図 リフォーム工事個所状況割合（工事をした対する割合）　（複数回答）



資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

９　居住面積水準

①最低居住面積水準

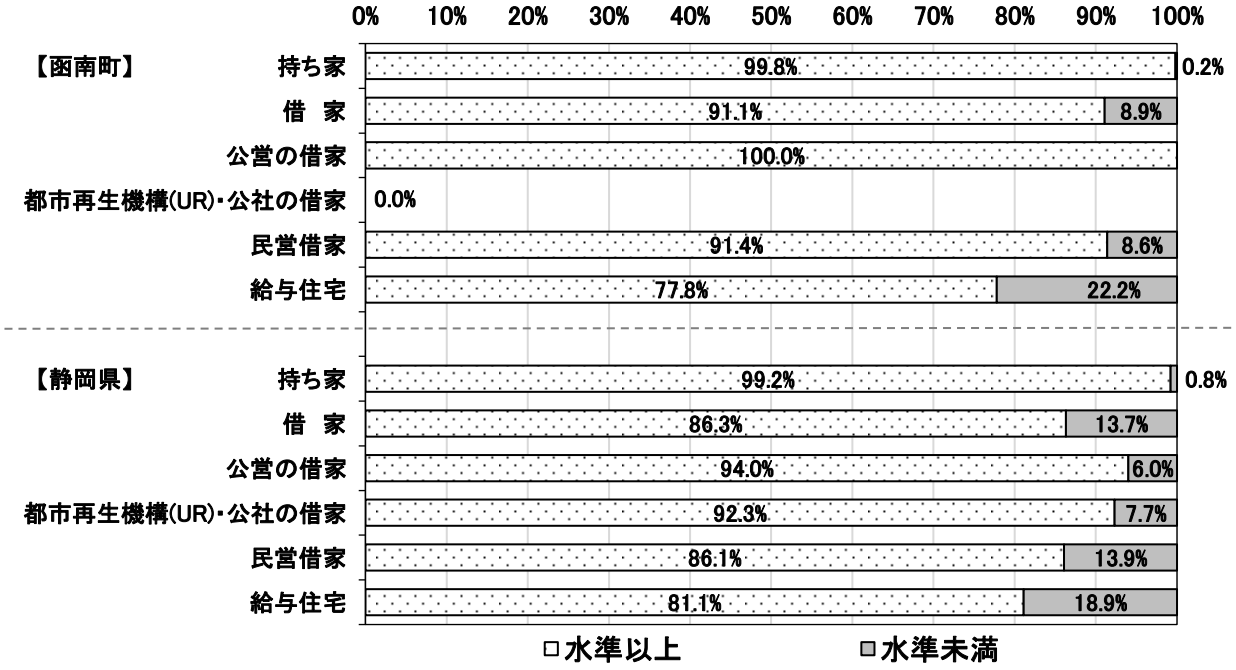
・世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する最低居住面積水準以上の割合をみると、本町の持ち家と給与住宅では、ほぼ 100%整備水準を満たしている。

・整備水準を満たしていない住宅は、給与住宅が 22.2%、次いで民営借家の 8.6%となっており、借家全体では 8.9%である。

・静岡県の整備水準と比較すると、民営借家がやや下回っている。

※最低居住面積水準（住生活基本計画）
単身者：20 ㎡+5 ㎡=25 ㎡、２人以上の世帯：10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

図 最低居住面積水準の割合



資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

表 最低居住面積水準の状況　（世帯）

	函南町			静岡県		
	水準以上	水準未満	合計	水準以上	水準未満	合計
持ち家	10,410	20	10,430	948,100	7,200	955,300
借　家	3,190	310	3,500	369,700	58,900	428,600
公営の借家	50	0	50	29,800	1,900	31,700
都市再生機構(UR)・公社の借家	0	0	0	1,200	100	1,300
民営借家	3,070	290	3,360	310,400	50,300	360,700
給与住宅	70	20	90	28,300	6,600	34,900

※統計表の数値は、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

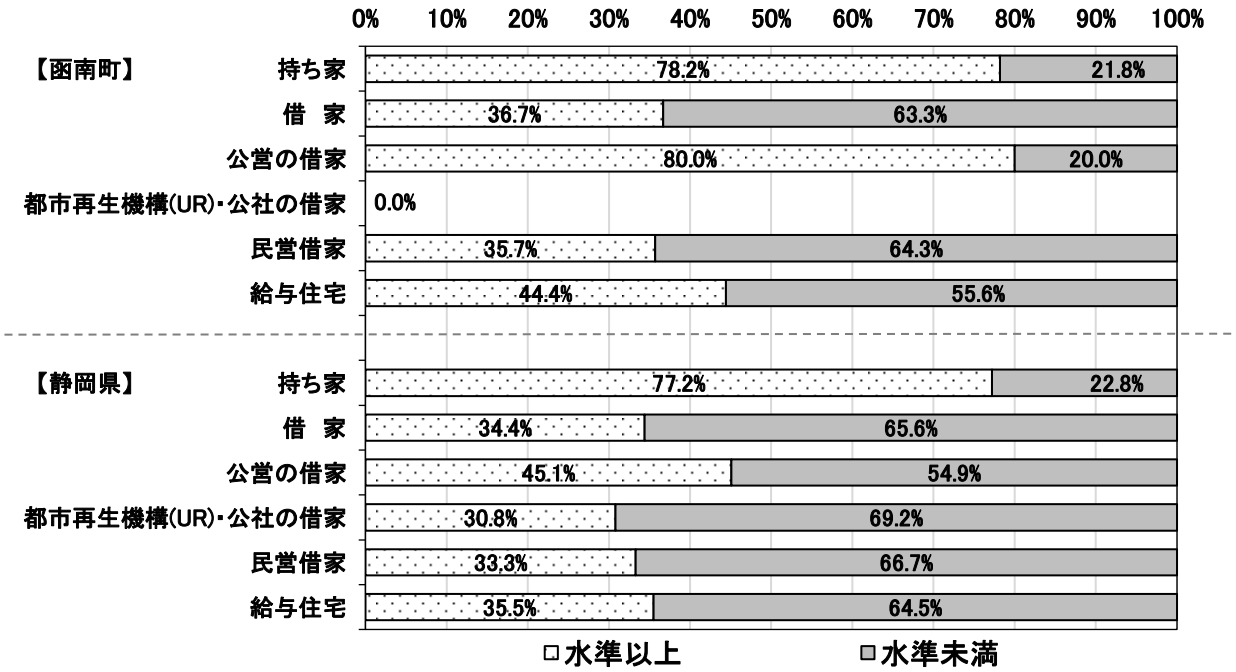
②誘導居住面積水準

・世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する誘導居住面積水準以上の割合をみると、最も高いのは公営の借家の 80.0%であり、次いで持ち家の 78.2%となっている。

・全ての所有区分で静岡県の整備水準を上回っているか同程度となっている。

※誘導居住面積水準（住生活基本計画）
一般型誘導居住面積水準　　単身者：55 ㎡、２人以上の世帯：25 ㎡×世帯人数＋25 ㎡
都市居住型誘導居住面積水準　　単身者：40 ㎡、２人以上の世帯：20 ㎡×世帯人数＋15 ㎡

図 誘導居住面積水準の割合



資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

表 誘導居住面積水準の状況　　（世帯）

	函南町			静岡県		
	水準以上	水準未満	合計	水準以上	水準未満	合計
持ち家	8,160	2,270	10,430	737,600	217,700	955,300
借　家	1,280	2,210	3,490	147,300	281,300	428,600
公営の借家	40	10	50	14,300	17,400	31,700
都市再生機構(UR)・公社の借家	0	0	0	400	900	1,300
民営借家	1,200	2,160	3,360	120,200	240,500	360,700
給与住宅	40	50	90	12,400	22,500	34,900

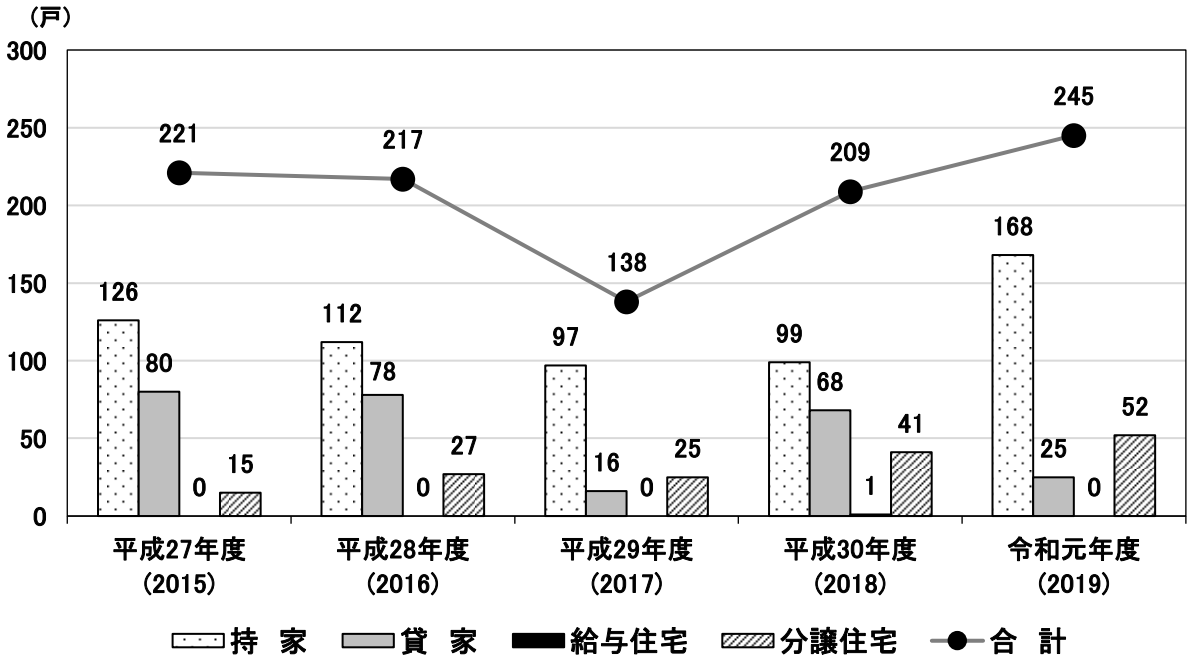
※統計表の数値は、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料：住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

10　新築住宅着工戸数

- 平成 27 年度から令和元年度の５年間の新築着工戸数の合計をみると、平成 29 年度に一度 138 戸にまで減少するものの、平成 30 年度からは増加傾向にある。
- 平成 27 年度から令和元年度の５年間でみると、持家の新築着工戸数が最も多い。

図 新築住宅着工戸数の推移（函南町）



※建設着工統計調査（住宅着工統計）での市区町村別の統計掲載は令和元年度までとなっている。

資料：各年建築着工統計調査（住宅着工統計）

1-3 居住者及び住宅ストックの課題

1　居住者の状況における課題

①人口減少を食い止め、人口を増やす定住促進への対応

・近年、人口は緩やかに減少しており、年少人口（0～14 歳）数と割合は年々減少している。一方、老年人口（65 歳以上）数、割合ともに大幅に増加しており、少子高齢化が進行している。

②世帯数の増加と小規模化への対応

・本町の人口は減少傾向にあるものの世帯数は増加傾向にあり、一世帯当たりの平均世帯人員数は 2.49 人（令和 2 年）となっている。
・世帯人員割合も、1 から 2 人世帯の小規模世帯が 60%を占め、世帯数増加と小規模化に対応した住宅施策が必要となっている。

③高齢世帯の増加への対応

・高齢世帯（65 歳以上の単身及び夫婦世帯）が年々増加しており、本町の主世帯に占める割合は 26.6%（平成 30 年）となっている。
・住宅・土地統計調査によると、平成 20 年度から平成 30 年度の期間での高齢世帯数は 1.9 倍に増加しているため、福祉関連部局と連携した高齢者が安心して住み続けることができる住宅施策が必要となっている。

④子育て世帯への対応

・世帯数は増加傾向にあるものの、子育て世帯（夫婦と 18 歳未満の子どものいる世帯）は減少傾向となっている。平成３０年の子育て世帯の割合は 9.9%と静岡県（12.8%）を下回っている。
・町の人口は減少傾向にあり、少子高齢化が進行しているため、子育て世帯が安心して生活し続けることができる住宅施策が必要となっている。

2　住宅ストックの状況における課題

①空家の活用

・本町の平成 30 年度における空家は、町の住宅総数（19,360 戸）の 26.2%に相当する 5,070 戸が空家となっている。このうち、半数がその二次的住宅※1 で 2,540 戸（住宅総数の 13.1%）、となっている。

・空家の推移、新築住宅着工数の推移をみると、今後もさらなる空家の増加が見込まれるため、空家の有効活用や防犯・防災面からの対応を行う住宅施策が必要となっている。

※1 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅（別荘）または、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

②住宅のバリアフリー化及びリフォーム促進

・本町の高齢者のための設備がある住宅は、持ち家では 6 割以上となっているが、借家では 2 割となっている。持ち家、借家ともに車椅子の利用や段差のない屋内の整備率が低い状況にある。

・さらなる高齢化の進行及び高齢者世帯の増加が見込まれるため、高齢者でも安心して住み慣れた住宅で暮らせる住宅のバリアフリー化を促進する住宅施策が必要となっている。

・平成 26 年以降における持ち家の改修工事は約 3 割の普及率となっており、高齢者や障がい者が安心して暮らせる住まいづくりとともに、住宅の質を高め、長く大切に使うことができるよう住宅のリフォームを一層促進する住宅施策が必要となっている。

③省エネルギー住宅の普及促進

・二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（すべて）については、持ち家が 17.2%、借家が 1.7%の普及率となっており、静岡県全体と比べても高い普及となっている。

・太陽光を利用した発電機器があるについては、持ち家が 8.6%、借家が 3.2%の普及率となっており、静岡県よりやや下回る割合で普及している。

・太陽熱を利用した温水給湯器等の普及や二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置等、環境にやさしい居住環境整備が必要となっている。

第２章 町営住宅ストックの状況把握・整理

2-1 町営住宅管理状況

1 町営住宅の管理戸数

- 町営住宅は５団地あり、18棟、95戸を管理している。
- 冷川住宅は最も大きい団地であり、集会所を1棟を管理している。
- 冷川住宅の冷川1及び冷川2（昭和44年度建設）は、用途廃止を予定しているため募集停止している。

表 町営住宅管理戸数

No.	団地名	所在地	号棟名	建設年度	構造	棟数	総棟数	戸数	総戸数	間取りタイプ	住戸専用面積（㎡）
1	冷川住宅	桑原1295-14	冷川１	S44(1969)	簡平	1	10	5	55	2DK	36.52
			冷川２	S44(1969)	簡平	1		5		2DK	31.47
			冷川３ 1～3	S45(1970)	簡2	3		15		2DK	42.74
			冷川４ 1～3	S47(1972)	簡2	3		20		2DK	42.74
			冷川５ 1・2	S48(1973)	簡2	2		10		2DK	46.18
			集会所	S54(1979)	木1	1					39.54
2	塚本住宅	塚本108-1	塚本１・２	S49(1974)	簡2	2	2	10	10	2DK	46.18
3	仁田住宅	仁田693-1	仁田１・２	S51(1976)	簡2	2	2	10	10	3DK	55.47
4	上沢住宅	上沢635-5	上沢１・２	S53(1978)	簡2	2	2	10	10	3DK	55.47
5	柏谷住宅	柏谷958-1	柏谷１・２	S55(1980)	簡2	2	2	10	10	3DK	58.86
町営住宅全体					合計	19	18	95		—	—

※簡平（簡易耐火造平屋建）、簡2（簡易耐火造2階建）

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

2 異なる事業主体の公営住宅の概要

- 町内には、県営住宅の函南団地（１団地、１棟、50戸）が立地している。

表 県営住宅管理戸数

No.	団地名	所在地	号棟名	建設年度	構造	棟数	総棟数	戸数	総戸数	間取りタイプ	住戸専有面積（㎡）
1	函南団地	大土肥 184-2	１号棟	H5(1993)	耐５	1	1	50	50	2DK/3DK	58.7～71.7

※中耐●（中層耐火構造●階建）

資料：静岡県住宅供給公社

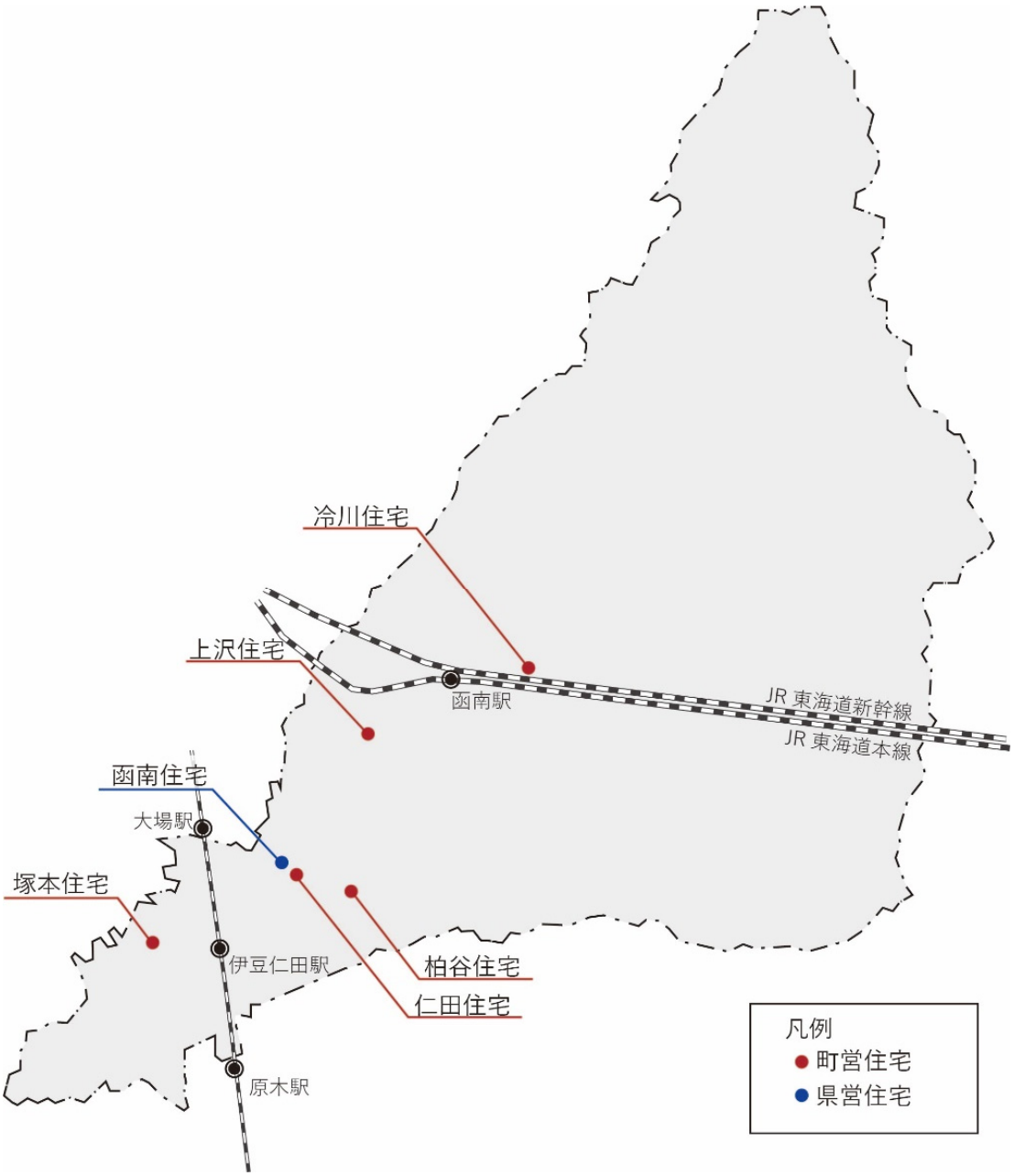
３ 立地状況及び敷地条件

①立地

・本町の町営住宅は、本町南部に位置し、函南駅から南西側に立地している。

・都市計画においては、冷川住宅を除く４団地が用途地域内に立地している。

■町営住宅等の位置図



②敷地状況

- 敷地面積は冷川住宅が最も広く、15,001.65 ㎡である。
- 敷地所有は、上沢住宅及び柏谷住宅（一部借地）以外はすべての住宅は借地である。
- 用途地域内に４団地、無指定区域に１団地が立地している。
- 町営住宅５団地の建蔽率は 60%、容積率は 150%・200%となっている。
- 立地適正化計画において、居住誘導区域内にある団地は２団地である。そのうち、１団地は都市機能誘導区域内に立地している。

表 立地及び敷地条件

No.	団地名	所在地	構造	戸数	敷地面積（㎡）	敷地所有	用途地域等	建蔽率（%）	容積率（%）	立地適正化計画
1	冷川住宅	桑原 1295-14	簡平／簡２	55	15,001.65	借地	無指定区域	60	200	―
2	塚本住宅	塚本 108-1	簡２	10	1,186.84	借地	第２種中高層住居専用地域	60	150	居住誘導区域 都市機能誘導区域
3	仁田住宅	仁田 693-1	簡２	10	1,210.04	借地	第１種中高層住居専用地域	60	150	居住誘導区域
4	上沢住宅	上沢 635-5	簡２	10	1,286.36	町有地	第１種中高層住居専用地域	60	150	―
5	柏谷住宅	柏谷 958-1	簡２	10	1,607.95	町有地（一部借地）	第１種中高層住居専用地域	60	150	―

※簡平（簡易耐火造平屋建）、簡2（簡易耐火造2階建）

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

※立地適正化計画

居住誘導区域	生活サービス機能が集積する地域の周辺や公共交通沿線などに居住を誘導し、人口密度を維持する区域
都市機能誘導区域	行政施設、教育・文化施設、医療・福祉施設、商業施設など生活サービス機能を提供する施設の集積を誘導する区域

4　町営住宅の概要

・町営住宅は95戸あり、内訳は昭和40年代に建てられた簡易耐火構造の65戸、昭和50年代に建てられた簡易耐火構造の30戸となっている。

表 団地の詳細

No.	団地名	号棟名	建設年度	構造	総棟数	戸数	棟戸数	総戸数	タイプ(間取り)	住戸専有面積(㎡)	延床面積(㎡)	敷地面積(㎡)
1	冷川住宅	冷川1	S44(1969)	簡平	10	5	10	55	2DK	36.52	2,336.24	15,001.65
		冷川2		簡平		5			2DK	31.47		
		冷川3-1	S45(1970)	簡2		6	15		2DK	42.74		
		冷川3-2		簡2		6			2DK	42.74		
		冷川3-3		簡2		3			2DK	42.74		
		冷川4-1	S47(1972)	簡2		8	20		2DK	42.74		
		冷川4-2		簡2		8			2DK	42.74		
		冷川4-3		簡2		4			2DK	42.74		
		冷川5-1	S48(1973)	簡2		5	10		2DK	46.18		
		冷川5-2		簡2		5			2DK	46.18		
		集会所	S54(1979)	木1						39.54		
2	塚本住宅	塚本6-1(A)	S49(1974)	簡2	2	5	10	10	2DK	46.18	496.10	1,187.00
		塚本6-2(B)		簡2		5			2DK	46.18		
3	仁田住宅	仁田7-1(A)	S51(1976)	簡2	2	5	10	10	3DK	55.47	554.70	1,210.00
		仁田7-2(B)		簡2		5			3DK	55.47		
4	上沢住宅	上沢8-1(A)	S53(1978)	簡2	2	5	10	10	3DK	55.47	554.60	1,286.00
		上沢8-2(B)		簡2		5			3DK	55.47		
5	柏谷住宅	柏谷9-1(A)	S55(1980)	簡2	2	5	10	10	3DK	58.86	622.90	1,608.00
		柏谷9-2(B)		簡2		5			3DK	58.86		
町営住宅管理棟数／戸数			—	—	18	95	95	95	—	—	—	4,564.54

※簡平（簡易耐火造平屋建）、簡2（簡易耐火造2階建）

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

・令和３（2021）年度時点で、公営住宅法の耐用年限を超過している住宅は、冷川住宅、塚本住宅の２団地である。また、冷川住宅の冷川1・2が用途廃止予定しており募集停止中である。
・函南町公共施設個別施設計画（Ｒ３.３）の長寿命化の方針において、鉄骨造の耐用年数を「標準使用年数：45 年を目標使用年数：65 年」まで使用すると示されている。本町の町営住宅については、簡易耐火造の公営住宅法の耐用年限が 45 年であることから、鉄筋造の目標使用年数に準じ、65 年までの長寿命化を行うものとして設定する。ただし、耐震性が確保できない住宅※1 については、公営住宅法の耐用年数 45 年（簡易耐火造２階）とする。

※1：柏谷住宅は、耐震性が確保できない住宅

表 団地の耐用年限と超過年

No.	団地名	号棟名	構造階数	管理戸数(戸)	建設年度	R3(2021)年度における経過年数	公営住宅法			函南町公共施設個別施設計画（Ｒ３.３）【65 年】
							耐用年数	耐用年数1/2超過年	耐用年数超過年	
1	冷川住宅	冷川 1,2	簡平	10	S44(1969)	52	30	S59(1985)	H12(2000) **耐用年限超過**	用途廃止予定
		冷川３	簡２	15	S45(1970)	51	45	H5(1993)	H28(2016) **耐用年限超過**	R18(2036)
		冷川４	簡２	20	S47(1972)	49	45	H7(1995)	H30(2018) **耐用年限超過**	R20 (2038)
		冷川５	簡２	10	S48(1973)	48	45	S60(1996)	R1(2019) **耐用年限超過**	R21(2039)
2	塚本住宅	6-1(A) 6-2(B)	簡２	10	S49(1974)	47	45	H9(1997)	R2(2020) **耐用年限超過**	R22(2040)
3	仁田住宅	7-1(A) 7-2(B)	簡２	18	S51(1976)	45	45	H11(1999)	R4(2022)	R24(2042)
4	上沢住宅	8-1(A) 8-2(B)	簡２	26	S53(1978)	43	45	H13(2001)	R6(2024)	R26(2044)
5	柏谷住宅	9-1(A) 9-2(B)	簡２	33	S55(1980)	41	45	H15(2003)	R8(2026)	－ ※1

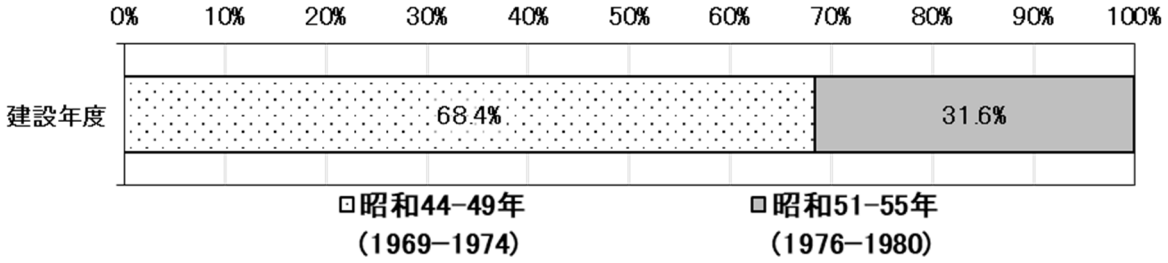
※公営住宅法の耐用年数：簡平（簡易耐火造平屋建）30年、簡2（簡易耐火造2階）45年
※耐用年数1/2超過年：建設年度＋(公営住宅法の耐用年数/2+1)
※耐用年限超過年　　：建設年度＋(公営住宅法の耐用年数+1)
※函南町公共施設個別施設計画（R3.3）における更新（建替）：建設年度＋(65年+1)

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

5　町営住宅の建設状況

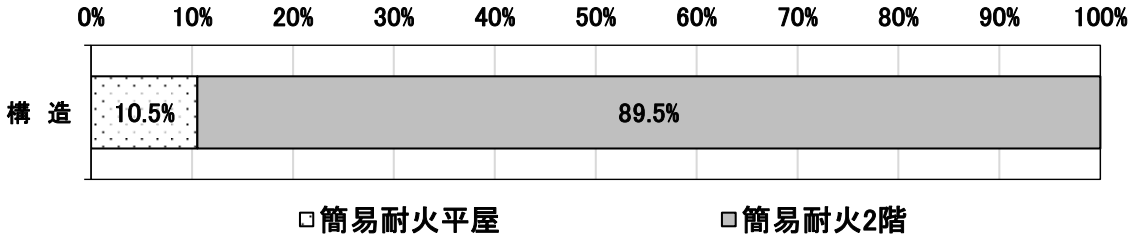
- 建設年度は、昭和44（1969）～昭和49（1974）年度に建設された町営住宅が、65戸で最も多く、本町が現在管理している町営住宅のうち68.4%がこの時期に建設されている。
- 全住宅は、新耐震基準以前（昭和56年5月以前）に建設されている。
- 構造別では、簡易耐火2階建が89.5%と最も多い。

図 建設年度別住戸数の構成比



資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

図 構造別住戸数の構成比



資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

表 建設年度別・構造別住戸数

(戸)

構造＼建設年度	昭和 44-49 年 (1969 - 1974)	昭和 51-55 年 (1976 - 1980)	合　計	割　合
簡易耐火平屋	10	0	10	10.5%
簡易耐火２階	55	30	85	89.5%
合　計	65	30	95	100.0%
割　合	68.4%	31.6%	100.0%	―

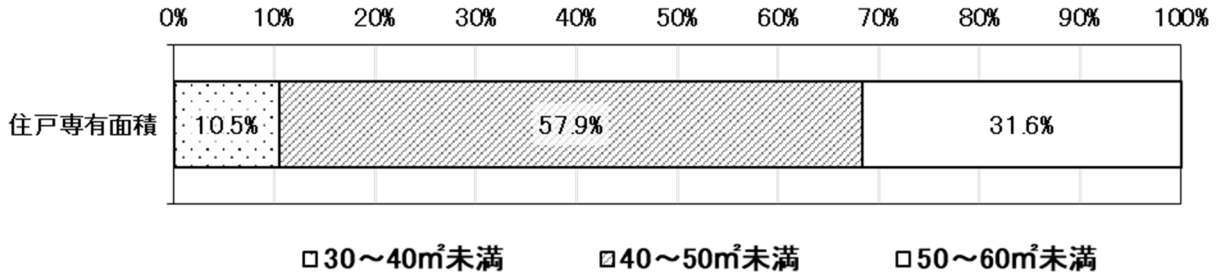
資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

６　町営住宅の住戸規模

・住戸の規模は30～60㎡であり、40㎡台が57.9%と最も多く、次いで50㎡台が31.6%、30㎡台が10.5%となっている。

・最低居住面積水準の観点から町営住宅の規模別構成をみると2人（30㎡台）が24.1%、3人（40㎡台）が17.8%、4人（50㎡台）が27.2%、5人（60㎡台）が6.3%、6人以上（70㎡以上）が24.6%となっている。

図 住戸規模（住戸専有面積別）住戸数の構成比



資料：図南町(令和3(2021)年12月6日現在)

表 住戸規模（住戸専有面積別）住戸数

（戸）

建設年度 / 住戸専有面積	昭和 44-49 年 (1969－1974)	昭和 51-55 年 (1976－1980)	合　計	割　合
30～40 ㎡未満	10	0	10	10.5%
40～50 ㎡未満	55	0	55	57.9%
50～60 ㎡未満	0	30	30	31.6%
合　計	65	30	95	100.0%
割　合	68.4%	31.6%	100.0%	―

資料：図南町(令和3(2021)年12月6日現在)

7　町営住宅等ストックの物理的な状況

・安全性の確保は、町の耐震診断を実施した結果、冷川住宅（簡易耐火平屋造・2棟）及び柏谷住宅の2棟が耐震性能を満たしておらず、未補強であり耐震性は確保できていない。なお、冷川住宅（簡易耐火平屋造・2棟）については、用途廃止を予定している。

・町営住宅施設は、冷川住宅に集会所が整備されている。

・給水方式は、全住宅水道直結方式であり、し尿処理においては、冷川住宅以外は水洗である。

表 町営住宅のストックの状況

No.	団地名	構造	安全性の確保			福祉対応			居住性の向上
			耐震性　※1	二方向避難	防火性	屋外・住棟ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ	住戸内ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ	低床浴槽(高齢者対応)	給湯設備
1	冷川住宅	簡平	×　未補強	○	○	○	―	―	―
		簡２	○　補強不要	○	○	○	―	―	○
2	塚本住宅	簡２	○　補強不要	○	○	○	―	―	○
3	仁田住宅	簡２	○　補強不要	○	○	○	―	―	○
4	上沢住宅	簡２	○　補強不要	○	○	○	―	―	○
5	柏谷住宅	簡２	×　未補強	○	○	○	―	―	○

※1：耐震診断実施における対応状況

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

表 町営住宅の共同施設・附帯施設状況

No.	団地名	構造	共同施設		附帯施設
			集会所	公園･広場	駐車場（台）
1	冷川住宅	簡平／簡２	○	―	―
2	塚本住宅	簡２	―	―	10
3	仁田住宅	簡２	―	―	10
4	上沢住宅	簡２	―	―	10
5	柏谷住宅	簡２	―	―	10

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

表 町営住宅の防火設備及び供給処理方式

No.	団地名	構造	防火施設		供給処理方式	
			消火栓	防火水槽	給水方式	し尿処理
1	冷川住宅	簡平／簡２	○	―	水道直結	汲取り
2	塚本住宅	簡２	―	―	水道直結	水洗
3	仁田住宅※	簡２	―	―	水道直結	水洗
4	上沢住宅	簡２	―	―	水道直結	水洗
5	柏谷住宅	簡２	―	―	水道直結	水洗

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

8　町営住宅の修繕・改善の履歴

・本町の町営住宅については、改善事業に該当する事業としては以下のとおり、定期的な改善事業が実施されている。

・これらの工事以外には退去時の修繕等の取り組みが行われている。

表　主な修繕・改修履歴

実施年度	団地・住棟名	工事項目
平成 23 年度 （2011 年度）	冷川住宅	開口部改修工事
平成 26 年度 （2014 年度）	柏谷住宅 9-1（A 棟）	外壁・屋根防水塗装工事
	柏谷住宅 9-1（A 棟） 柏谷住宅 9-2（B 棟）	風呂改修工事
平成 27 年度 （2015 年度）	柏谷住宅 9-1（B 棟）	外壁・屋根防水塗装工事
平成 28 年度 （2016 年度）	仁田住宅 7-2（B 棟）	外壁・屋根防水塗装工事
平成 29 年度 （2017 年度）	仁田住宅 7-1（A 棟）	外壁・屋根防水塗装工事
	冷川住宅 3-3 冷川住宅 5-1	
平成 30 年度 （2018 年度）	冷川住宅 4-1 冷川住宅 4-3	外壁・屋根防水塗装工事
平成 31（令和 1）年度 （2019 年度）	冷川住宅 4-2	外壁・屋根防水塗装工事
令和 2 年度 （2020 年度）	冷川住宅 5-2	外壁・屋根防水塗装工事

９　団地別劣化状況調査

- 令和３（2021）年10月に外観目視による劣化状況調査を実施した。
- 本計画期間内での修繕及び改善の対応は、劣化状況調査結果を踏まえ、対応が必要と考えられる状況を整理する。

表 劣化状況調査の結果概要　　調査日： 令和３（2021）年10月

No.	町営住宅名	住所（図南町省略）	棟番号（部屋番号）	戸数	総戸数	構造	竣工年度	居住性向上				福祉対応										安全性の確保			長寿命化						修繕
								住戸				住戸						共用		外構		住戸	共用		住戸		共用				
							竣工年度（建設年度）	結露（換気扇の設置）	開口部のアルミサッシ	風呂の設置	給湯設備の設置	段差	住戸内手摺	浴槽高齢対応	便器高齢対応・洋式便器	流し台、洗面台	玄関口段差	廊下・階段手すり	誘導ブロック	敷地内バリアフリー	二方向避難経路確保	耐震性・耐震診断	手摺等のアルミ化	浴室防水	バルコニー	躯体・基礎周辺部	屋上・屋根	外壁	鉄部塗装の剥がれ・錆の発生
1	冷川住宅	桑原1295番地の14	冷川3-1	6	45	簡2	S45	・	H23	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	◎	・	・	△	△	△	△
			冷川3-2	6		簡2	S45	・	H23	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	◎	・	・	△	△	△	△
			冷川3-3	3		簡2	S45	・	H23	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	◎	・	・	H29	H29	H29	◎
			冷川4-1	8		簡2	S47	・	H23	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	◎	・	・	H30	H30	H30	◎
			冷川4-2	4		簡2	S47	・	H23	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	◎	○	○	◎	・	・	R1	R1	R1	◎
			冷川4-3	8		簡2	S47	・	H23	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	◎	・	・	H30	H30	H30	◎
			冷川5-1	5		簡2	S48	・	H23	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	◎	・	・	H29	H29	H29	◎
			冷川5-2	5		簡2	S48	・	H23	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	◎	・	・	R2	R2	R2	◎
			集会所					・	○	・	・	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	◎	・	・	○	○	△	△
2	塚本住宅	塚本108番地の1	塚本6-1（A）	5	10	簡2	S49	・	○	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	鉄製	・	△	△	○	△	△
			塚本6-1（B）	5		簡2	S49	・	○	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	鉄製	・	△	△	○	△	△
3	仁田住宅	仁田693番地の1	仁田7-1（A）	5	10	簡2	S51	・	○	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	鉄製	・	○	H29	H29	H29	◎
			仁田7-1（B）	5		簡2	S51	・	○	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	鉄製	・	○	H28	H28	H28	◎
4	上沢住宅	上沢635番地の5	上沢8-1（A）	5	10	簡2	S53	・	○	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	鉄製	・	△	△	○	△	△
			上沢8-1（B）	5		簡2	S53	・	○	・	○	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	○	鉄製	・	△	△	○	△	△
5	柏谷住宅	桑原1295番地の14	柏谷9-1（A）	5	10	簡2	S55	・	○	・	・	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	×	◎	H26	○	H26	H26	H26	○
			柏谷9-1（B）	5		簡2	S55	・	○	・	・	・	・	・	・	・	○	・	―	○	○	×	◎	H26	○	H27	H27	H27	○

■：計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所　　◎：全体的に健全である。
■：計画期間内に工事実施を行うべき劣化が確認される箇所　　○：全体的に健全であるが部分的な劣化がみられる。
■：計画期間内における工事実施が望ましい箇所　　△：全体的に劣化が見受けられる箇所
□：劣化は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所　　×：顕著な劣化がみられる箇所（緊急な対応が必要）

―：調査項目が存在していない箇所
・：現地確認ができなかった箇所
H●：事業実施

※既に耐用年数を超過し用途廃止予定の冷川住宅（冷川1、2）の簡易平屋住宅２棟は、現地調査の対象外としている。

表 町営住宅の現地調査結果の概要

NO.1	冷川住宅（1～5）
住棟に関する事項	**冷川住宅は、公営住宅法の耐用年限 30 年及び 45 年を既に超過している。** ・昭和 45 年度建設の冷川住宅は外壁・屋根等に劣化が多くみられる。 ・手摺（転落防止柵）は全住棟アルミ化に更新されており健全である。 ・外壁・屋根防水塗装工事を H29 年に冷川 3-3、5-1、H30 年に冷川 4-1、4-3、R1 年に冷川 4-2、R2 年に冷川 5-2 を実施していおり、冷川 4・5 においては健全である。

【棟の様子、周辺】

① 外壁	△	② 外壁	△	③ 外壁	△
(冷川 3-2)経年劣化あり		(冷川 3-1)全体的に経年劣化あり		(冷川 3-2)ひび割れあり	
④ 屋根	△	**⑤ 玄関扉**	○	**⑥ 開口部（窓）**	○
(冷川 3-2)手摺設置なし		(冷川 3)段差なし		(冷川 3)窓サッシ（アルミ化）	
⑦ 給湯器	△	**⑧ 外構**	○	**⑨ 集会所**	○
(冷川 5)（省エネ率 82.2%）					

表 町営住宅の現地調査結果の概要

NO.2	塚本住宅
住棟に関する事項	昭和 49 (1974)年度建設、公営住宅法の耐用年限 45 年は令和 2（2020）年に超過している。 ・基礎周辺部のコンクリートが剥離し、鉄筋の露出がしている箇所あり。 ・バルコニー手摺（転落防止柵）は鉄製であり、錆の発生が多くみられる。 ・外壁は、経年劣化による塗装剥がれ、軽度な錆水の発生が見られる。

【棟の様子、周辺】

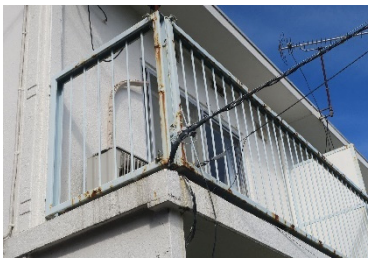
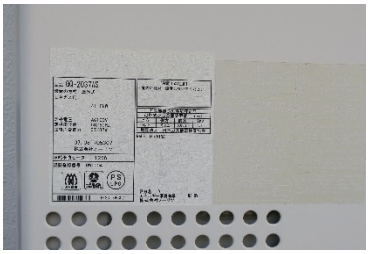
① 外壁	△	② 外壁	△	③ バルコニー	△
					
健全である		塗装剥離あり		錆による劣化あり	
④ 開口部(窓)	○	⑤ 玄関口	○	⑥ 躯体・基礎周辺部	△
転落防止策あり 窓サッシ(アルミ化)		段差なし、手すりなし		コンクリート剥離により鉄骨が露出 ※コンクリート剥離複数個所あり	
⑦ 電気メーター		⑧ 給湯器	△	⑨ 給湯器	△
					
軽微な錆の発生		省エネルギー率：83.0%			
⑩ 駐車場	○				
輪留め無し					

表 町営住宅の現地調査結果の概要

NO.3	仁田住宅
住棟に関する事項	**昭和 51(1976)年度建設、公営住宅法の耐用年限 45 年は令和 4（2022）年に超過する。** ・外壁・屋根防水塗装工事を H28 年に 7-2(B)、H29 年に 7-1(A)を実施している。 ⇒外壁、屋根については健全である。 ・転落防止柵は鉄製であり、錆の発生等は見られない。

【棟の様子、周辺】

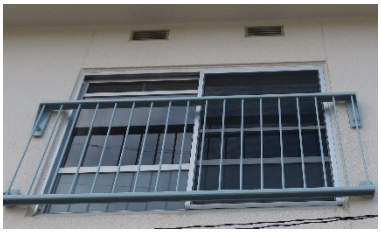
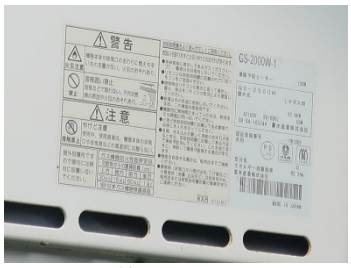
① 外壁	○	② 外壁	○	③ 開口部(窓)	△
 全体的に健全 ※部分的に経年劣化あり		 全体的に健全		 鉄製の転落防止策あり 錆などはみられない	
④ 玄関	**○**	**⑤ 玄関**	**○**	**⑥ 給湯器**	**△**
 手すりなし		 段差なし		 給湯器設置 省エネルギー率：82.5%	

表 町営住宅の現地調査結果の概要

NO.4	上沢住宅
住棟に関する事項	昭和 53(1978)年度建設、公営住宅法の耐用年限 45 年は令和 6（2024）年に超過する。 ・基礎周辺部のコンクリートが剥離し、鉄筋の露出がしている箇所あり。 ・転落防止柵は鉄製であり、錆の発生が多くみられる。 ・外壁は、経年劣化による塗装剥がれ、軽度な錆水の発生が見られる。

【棟の様子、周辺】

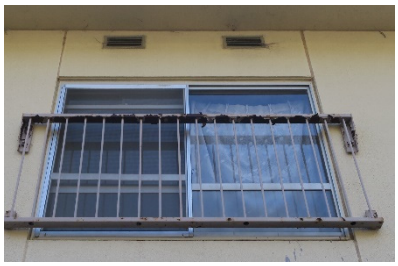
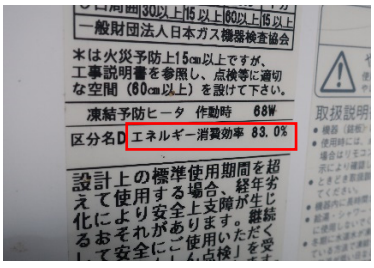
① 外壁 △	② 外壁 △	③ 外壁 △
 錆水の発生がみられる（A棟）	 軽度な塗装剥離あり（B棟）	 ひび割れの発生（B棟）
④ 開口部及び転落防止柵 △	**⑤ 開口部及び転落防止柵 △**	**⑥ 玄関口 ○**
 転落防止策に塗装剥がれ、錆あり 北側（A 棟）	 転落防止柵が鉄製。錆あり 南側（A 棟）	 手摺なし、段差なし （A 棟）
⑦ 躯体・構造周辺 △	**⑧ 鉄部塗装 △**	**⑨ 駐車場 ○**
 鉄筋の露出。コンクリート剥離 （B棟）	 雨樋等の軽度な塗装剥がれ	 駐車場の設置あり 駐輪場なし
⑩ 給湯器 △	**⑪ プロパン庫 ○**	
 給湯器設置 省エネルギー率：83.0%	 プロパンガスによるガス供給	

表 町営住宅の現地調査結果の概要

NO.5	柏谷住宅
住棟に関する事項	昭和 55(1980)年度建設、公営住宅法の耐用年限 45 年は令和 8（2026）年に超過する。 ・外壁・屋根防水塗装工事を H26 年に柏谷 9-1(A)、H27 年に柏谷 9-2(B)を実施している。 ⇒外壁、屋根については健全である。 ・バルコニー手摺及び転落防止柵はアルミ化であり健全である。

【棟の様子、周辺】

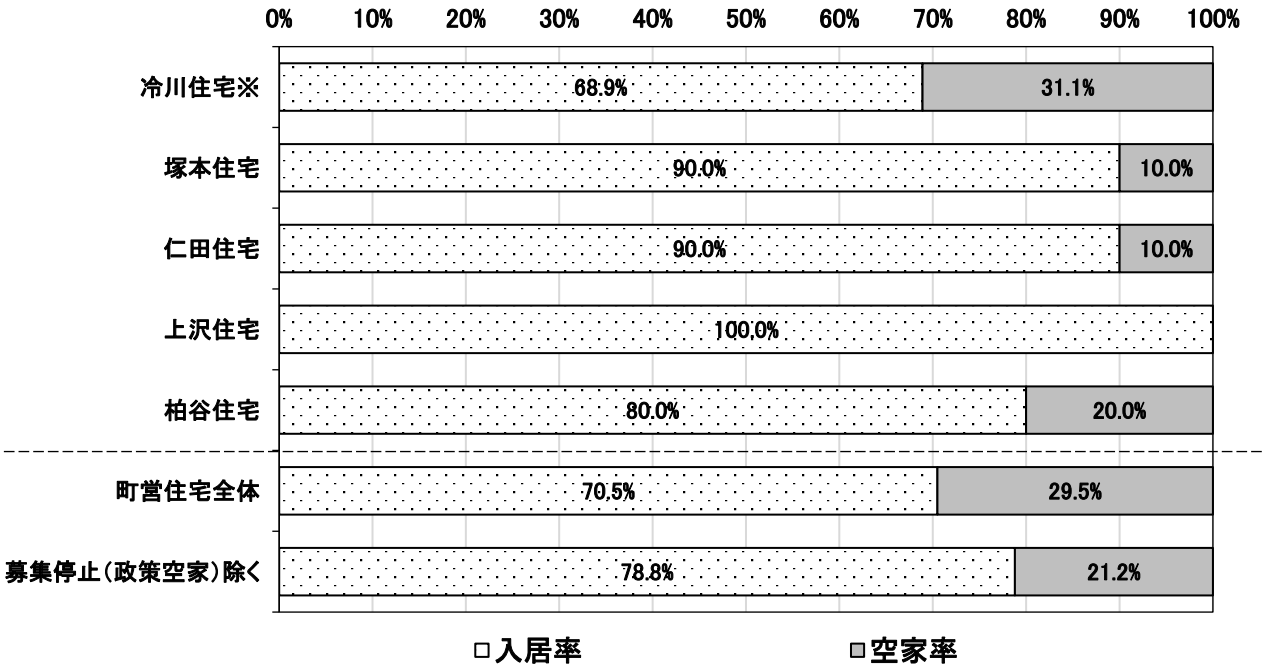
① 屋根	○	② 屋根	○	③ 屋根	○
全体的に健全である		全体的に健全である		全体的に健全である	
④ 外壁	○	⑤ 外壁	○	⑥ 玄関口	○
全体的に健全である		全体的に健全である		段差なし、手摺設置なし	
⑦ バルコニー手摺（南側）	◎	⑧ バルコニー手摺（南側）	◎	⑨ 転落防止柵（北側）	○
アルミ化による手摺設置		アルミ化による転落防止柵の設置あり		段差なし、手すりなし	
⑩ 駐車場	○				
駐車場の設置あり 駐輪場なし					

2-2 町営住宅等の入居者の状況

1　団地別入居の状況

- 町営住宅 95 戸に対して 67 世帯が入居しており、入居率は 70.5%、募集停止（政策空家）を除く入居率は 78.8%と７割を超える。
- 入居率が最も低い住宅は、冷川住宅※の 68.9%であり、上沢住宅においては空家はない。
- 空家については、退去時に個別修繕工事を行い、入居者への募集を行っている。

図 入居率・空家率（団地別）



※冷川住宅は募集停止住宅冷川1・2を除いた管理戸数45戸に対する割合

資料：図南町(令和3(2021)年12月6日現在)

表 入居の状況

No.	団地名	号棟	構造	住棟数	管理戸数	入居世帯数	入居率（%）	空家戸数	空家率（%）	備考
1	冷川住宅	冷川１・２	簡平	2	10	0	—	—	—	募集停止
		冷川３～5	簡２	8	45	31	68.9%	14	31.1%	—
2	塚本住宅	6-1・2	簡２	2	10	9	90.0%	1	10.0%	—
3	仁田住宅	7-1・2	簡２	2	10	9	90.0%	1	10.0%	—
4	上沢住宅	8-1・2	簡２	2	10	10	100.0%	0	0.0%	—
5	柏谷住宅	9-1・2	簡２	2	10	8	80.0%	2	20.0%	—
	町営住宅全体		合計	18	95	67	70.5%	28	29.5%	—
	募集停止（政策空家）除く		計	16	85	67	78.8%	18	21.2%	—

※簡平（簡易耐火造平屋建）、簡2（簡易耐火造2階建）

資料：図南町(令和3(2021)年12月6日現在)

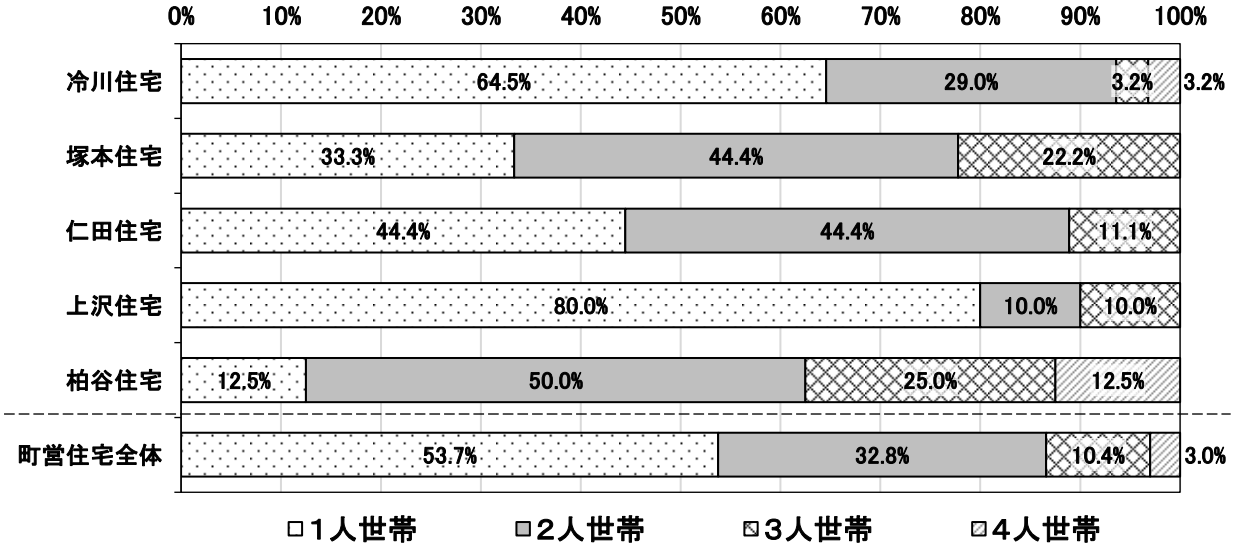
２　入居世帯の状況

①世帯人員世帯数の状況

・入居世帯の世帯人員別の状況を町営住宅全体でみると、１人世帯が53.7%と最も多く、次いで２人世帯32.8%、３人世帯が10.4%となっており、１人世帯及び2人世帯で８割を超えている。

・団地別の世帯人員の平均でみると、町営住宅全体の平均1.63人／世帯を超えている団地は、塚本住宅、仁田住宅、柏谷住宅の３団地である。

図 世帯人員世帯数構成比（団地別）



資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

表 世帯人員世帯数（団地別）

（世帯）

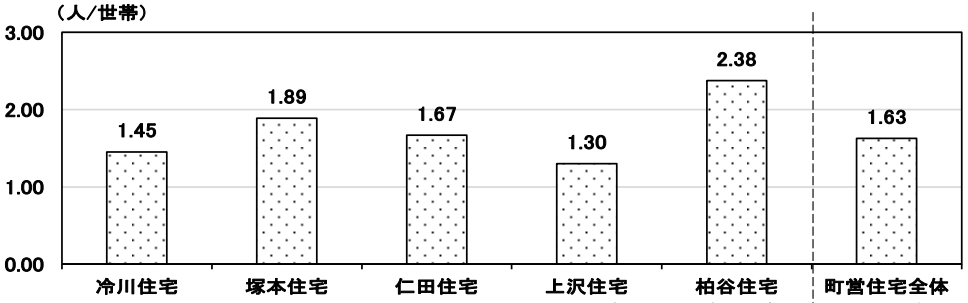
No.	団地名	構造	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	入居世帯数合計	管理戸数
1	冷川住宅	簡平/簡2	20	9	1	1	31	55
2	塚本住宅	簡2	3	4	2	0	9	10
3	仁田住宅	簡2	4	4	1	0	9	10
4	上沢住宅	簡2	8	1	1	0	10	10
5	柏谷住宅	簡2	1	4	2	1	8	10
町営住宅全体		合計	36	22	7	2	67	95
		構成比	53.7%	32.8%	10.4%	3.0%	100.0%	－

※簡平（簡易耐火造平屋建）、簡2（簡易耐火造2階建）

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

※本町の町営住宅の世帯人員数は、4人世帯が最大である。

図 世帯人員の平均（団地別）

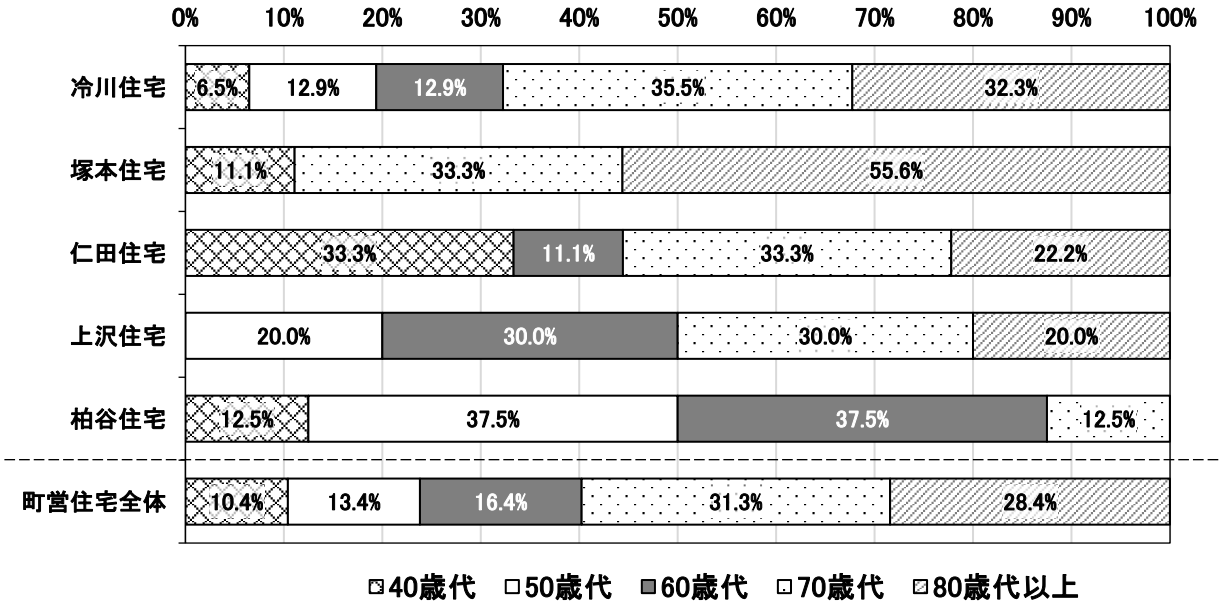


資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

②世帯主年齢別世帯の状況

・町営住宅全体での世帯主年齢は、70歳代が31.3%と最も高い。次いで80歳代以上が28.4%、60歳代が16.4%となっている。

図 世帯主年齢別世帯構成比（団地別）



資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

表 世帯主年齢別世帯数（団地別）

（世帯）

No.	団地名	構造	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳代	70 歳代	80 歳代以上	入居世帯数合計	管理戸数
1	冷川住宅	簡平/簡2	0	0	2	4	4	11	10	31	55
2	塚本住宅	簡2	0	0	1	0	0	3	5	9	10
3	仁田住宅	簡2	0	0	3	0	1	3	2	9	10
4	上沢住宅	簡2	0	0	0	2	3	3	2	10	10
5	柏谷住宅	簡2	0	0	1	3	3	1	0	8	10
町営住宅全体		合計	0	0	7	9	11	21	19	67	95
		構成比	0.0%	0.0%	10.4%	13.4%	16.4%	31.3%	28.4%	100.0%	－

※簡平（簡易耐火造平屋建）、簡2（簡易耐火造2階建）

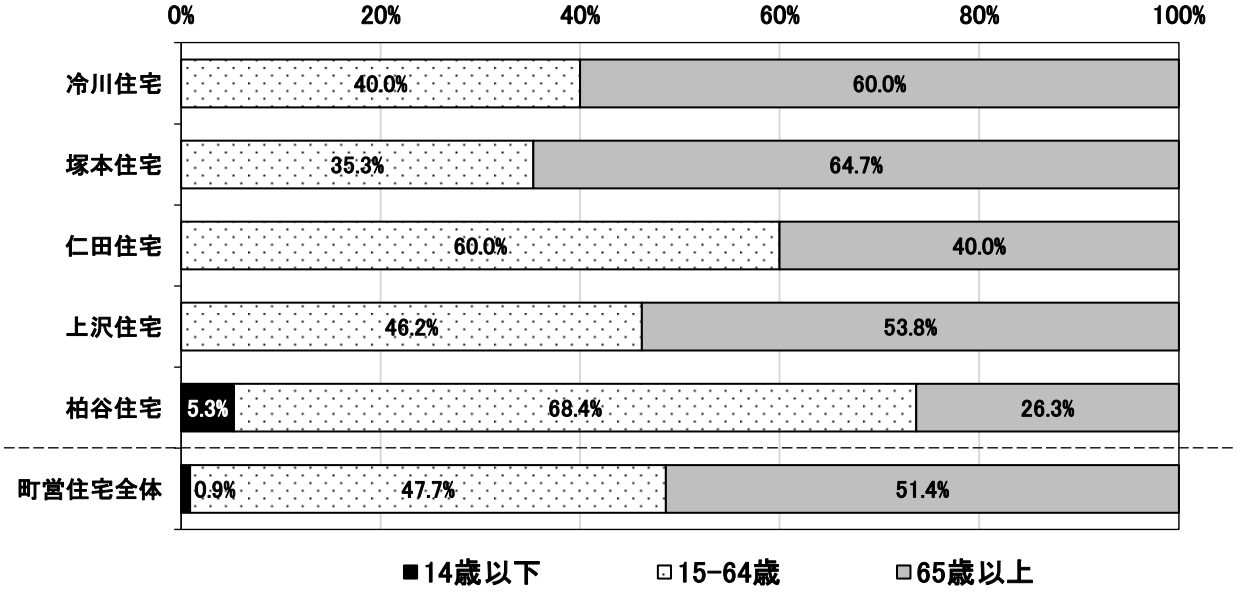
資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

３　入居者の年齢構成

・町営住宅全体の入居者年齢3区分構成は、65歳以上が51.4%と最も高く、次いで15歳から64歳が47.7%、14歳以下においては0.9%となっている。

・団地別でみると、柏谷住宅の入居者の年齢構成は、15-64歳が68.4%と約７割を占めている。

図 入居者の年齢３区分構成比（団地別）



資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

表 入居者年齢３区分の構成（団地別）　（人）

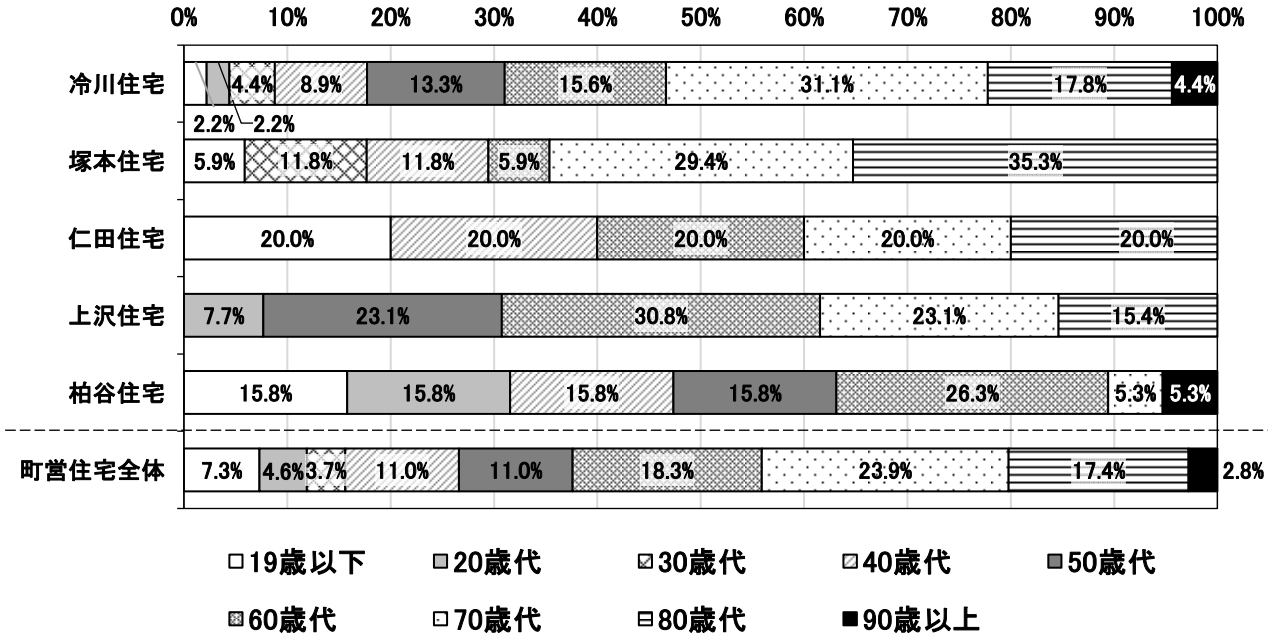
No.	団地名	構造	14 歳以下	15-64 歳	65 歳以上			入居者数合計
					65-74 歳	75 歳以上	合計	
1	冷川住宅	簡平/簡２	0	18	11	16	27	45
2	塚本住宅	簡２	0	6	3	8	11	17
3	仁田住宅	簡２	0	9	1	5	6	15
4	上沢住宅	簡２	0	6	3	4	7	13
5	柏谷住宅	簡２	1	13	3	2	5	19
町営住宅全体		合計	1	52	21	35	56	109
		構成比	0.9%	47.7%	19.3%	32.1%	51.4%	100.0%

※簡平（簡易耐火造平屋建）、簡２（簡易耐火造2階建）

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

・町営住宅全体の入居者の年齢構成を10歳区分でみると、70歳代が23.9%と最も高く、次いで60歳代が18.3%、80歳代が17.4%となっており、高齢者の入居割合が高いことがわかる。
・団地別でみると、柏谷住宅の入居者の年齢構成は、19歳以下及び20歳代を合わせると31.6%と3割を占めている。

図 入居者の年齢10歳区分構成比（団地別）



資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

表 入居者の年齢構成（10 歳区分）（団地別）

（世帯）

No.	団地名	構造	19歳以下	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳以上	入居世帯数合計
1	冷川住宅	簡平/簡2	1	1	2	4	6	7	14	8	2	45
2	塚本住宅	簡2	1	0	2	2	0	1	5	6	0	17
3	仁田住宅	簡2	3	0	0	3	0	3	3	3	0	15
4	上沢住宅	簡2	0	1	0	0	3	4	3	2	0	13
5	柏谷住宅	簡2	3	3	0	3	3	5	1	0	1	19
	町営住宅全体	合計	8	5	4	12	12	20	26	19	3	109
		構成比	7.3%	4.6%	3.7%	11.0%	11.0%	18.3%	23.9%	17.4%	2.8%	100.0%

※簡平（簡易耐火造平屋建）、簡2（簡易耐火造2階建）

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

４　居住面積水準

・居住面積水準に照らして最低居住面積水準未満の状況をみると、全５団地において水準未満の世帯は、冷川住宅の2住戸のみである。

・世帯人員別でみると、１人世帯及び2人世帯が総入居世帯の８割以上を占めることから、充足した住戸規模（専有面積）を供給していると言える。

表 世帯人員別世帯数と居住面積水準

（世帯）

No.	団地名	最低居住面積水準（下段：世帯人員）				合計（世帯）	住戸規模（㎡）	居住面積水準未満	
		25㎡	30㎡	40㎡	50㎡			未満世帯	未満世帯率
		１人	２人	３人	４人				
1	冷川住宅	20	9	1	1	31	36.52	2	6.5%
2	塚本住宅	3	4	2	0	9	46.18	0	0.0%
3	仁田住宅	4	4	1	0	9	55.47	0	0.0%
4	上沢住宅	8	1	1	0	10	55.47	0	0.0%
5	柏谷住宅	1	4	2	1	8	28.86	0	0.0%
町営住宅全体 合計		36	22	7	2	67	－	2	3.0%

注1：入居者を全員成人として算定する。
注2：住戸規模（専有面積）は、団地ごとの最大専有面積とする。

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

※本町の町営住宅の世帯人員数は、4人世帯が最大である。

参考　最低居住水準面積

	世帯人数別の最低居住面積（単位：㎡）						
① 単身者：25 ㎡ ② ２人以上の世帯：10㎡×世帯人数＋10㎡	単身	２人	３人	４人	５人	６人	７人以上
	25	30	40	50	60	70	80以上

住生活基本計画における「居住面積水準」より

５　収入分位

・町営住宅では入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じてⅠ分位からⅧ分位までの8段階に区分している。入居時の収入資格はⅣ分位以下（本来階層）までとなっている。

・町営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（Ⅳ分位まで）が85.1%、本来階層以外（Ⅴ分位以上）が14.9%となっている。また、収入分位別の世帯割合は、Ⅰ分位が77.6%と最も多い。

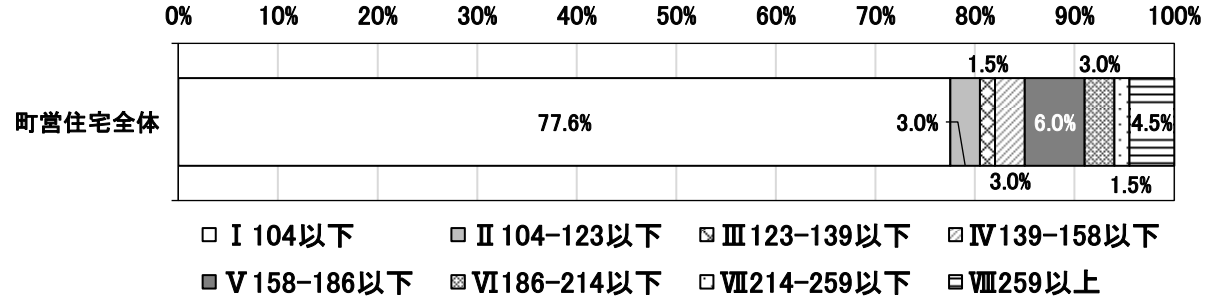
・団地別でみると、冷川住宅・仁田住宅・上沢住宅のⅠ分位が８割を占めている。

表 収入分位別世帯数（団地別）　　（世帯）

	No.	団地名	管理戸数	入居世帯	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）									合計（戸）
					Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ	Ⅶ	Ⅷ	その他	
					104以下	104-123以下	123-139以下	139-158以下	158-186以下	186-214以下	214-259以下	259以上		
世帯数	1	冷川住宅	55	31	26	0	1	1	2	0	0	1	0	31
	2	塚本住宅	10	9	7	0	0	0	1	1	0	0	0	9
	3	仁田住宅	10	9	8	1	0	0	0	0	0	0	0	9
	4	上沢住宅	10	10	8	0	0	0	1	0	0	1	0	10
	5	柏谷住宅	10	8	3	1	0	1	0	1	1	1	0	8
		町営住宅全体	95	67	52	2	1	2	4	2	1	3	0	67
構成比	1	冷川住宅	55	31	83.9%	0.0%	3.2%	3.2%	6.5%	0.0%	0.0%	3.2%	0.0%	100.0%
	2	塚本住宅	10	9	77.8%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	3	仁田住宅	10	9	88.9%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	4	上沢住宅	10	10	80.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	100.0%
	5	柏谷住宅	10	8	37.5%	12.5%	0.0%	12.5%	0.0%	12.5%	12.5%	12.5%	0.0%	100.0%
		町営住宅全体	95	67	77.6%	3.0%	1.5%	3.0%	6.0%	3.0%	1.5%	4.5%	0.0%	100.0%

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

図 収入分位別世帯構成比（全体）



資料：函南町(令和３(2021)年１２月６日現在)

６　応募倍率の状況

・令和３（2021）年度の応募状況は、6戸の募集戸数に対し、応募世帯数が5世帯で、応募倍率は0.83倍となっている。

・過去５年間の応募倍率の推移をみると、平成29（2017）年度の2.00倍が最も高く、その後は平成30（2018）年に一度減少したものの、令和以降は応募倍率1.00をやや下回る状況であり、５年間の平均応募倍率は0.94倍となっている。

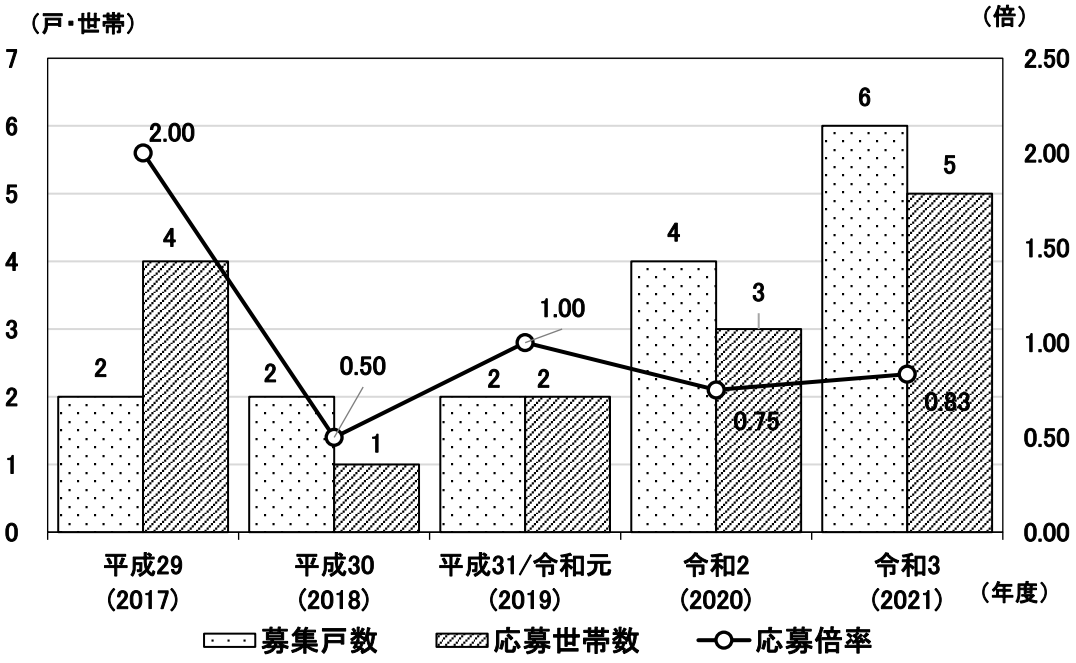
表 年度別応募状況

年　度	募集戸数 (a)	応募世帯数 (b)	応募倍率 (b/a)	入居世帯数
平成 29(2017)	2	4	2.00	2
平成 30(2018)	2	1	0.50	0
平成 31/令和元 (2019)	2	2	1.00	1
令和 2(2020)	4	3	0.75	1
令和３(2021)	6	5	0.83	1
合計(5 年間)	16	15	―	4
平均(5 年間)	3.2	3.0	0.94	0.80

※冷川住宅は一部募集停止中

資料：函南町(令和4(2022)年2月1日現在)

図 年度別応募倍率の推移



資料：函南町(令和4(2022)年2月1日現在)

7　収入超過者・高額所得者に対する取組状況

・本町での収入超過者・高額所得者に対する取組は、「函南町営住宅条例」（平成9年12月）に基づき取組でいる。

収入超過者に対する取組	・入居者の収入の額が規定の金額を超え、かつ、当該入居者が、町営住宅に引き続き３年以上入居しているときは、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。 ・規定により認定した入居者の収入の額が最近２年間引き続き政令の基準により定めた金額を超え、かつ、当該入居者が町営住宅に引き続き５年以上入居している場合にあつては、当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を通知する。 ・収入超過者に対して当該収入超過者から申出があつた場合その他必要があると認める場合においては、他の適当な住宅のあつせん等を行うものとする。この場合において町営住宅の入居者が公共賃貸住宅等公的資金による住宅への入居を希望したときは、その入居を容易にするように特別の配慮をしなければならない。
高額所得者に対する取組	・高額所得者に対し、期限を定めて、当該町営住宅の明渡しを請求するものとする。 ・期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して６か月を経過した日以後の日でなければならない。 ・規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該町営住宅を明け渡さなければならない。 ・請求を受けた高額所得者が同項の期限が到来しても町営住宅を明け渡さない場合には、町長は、同項の期限が到来した日の翌日から当該町営住宅の明渡しを行う日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃の額の２倍に相当する額以下で、町長が定める額の金額を徴収することができる。

資料：函南町営住宅条例

表　収入超過者及び高額所得者の状況（年度別）　　**（世帯）**

年　度	H31/R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	平　均 (3 年間)
収入超過者	7	7	3	5.67
高額超過者	7	7	4	6.00

資料：函南町(令和3(2021)年12月6日現在)

2-3 公営住宅等の需要推計

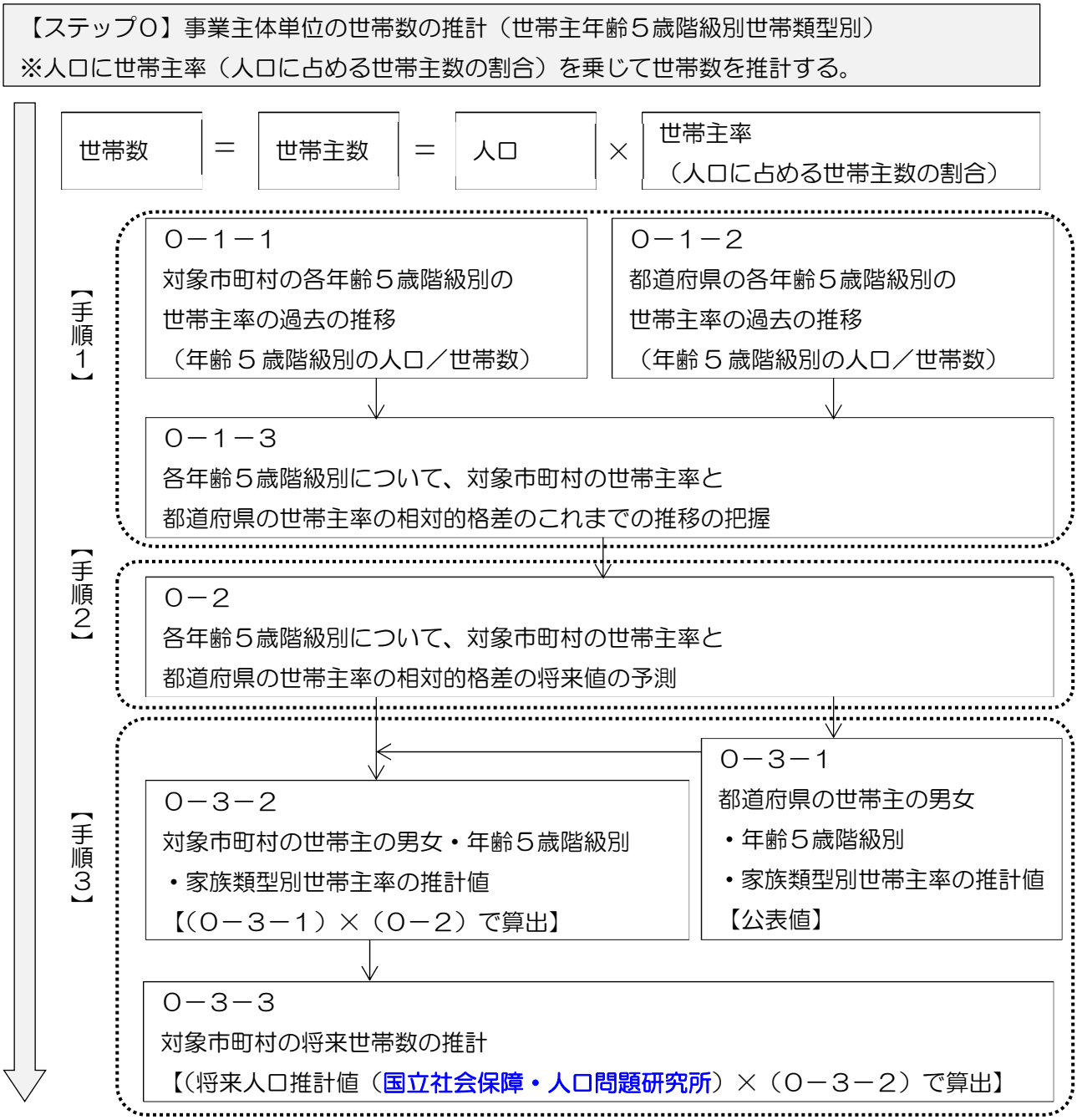
1　著しい困窮年収未満の世帯数の推計

(1)ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）の算定方法

・策定指針に基づき、「ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）」を行い、将来（30年程度の中長期）における公営住宅の施策対象世帯数のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満世帯）を推計する。

・推計の流れは、「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）」において示されているストック量の推計に準じて、以下のとおり実施する。

図　将来のストック量の推計の流れ



【ステップ１】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計
１）住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
２）借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計
※将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。

１－１　目標年次における世帯数

１－２　目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比　⇒　P57　**あ**

１－３　目標年次における住宅の所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数

１－４　収入分位五分位階級の境界値　⇒　P59　**い**

１－５　目標年次における借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数

【ステップ２】公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計
１）基準年収以下の世帯の割合
・本来階層：収入分位25%以下の世帯
・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
２）本来階層の世帯数の推計
３）裁量階層の世帯数の推計
※公営住宅の施策対象世帯数を推計する。

２－１　目標年次における収入分位五分位階級別の基準年収（政令月収）以下の世帯の割合

２－２　目標年次における収入分位 25%以下の世帯数（借家の世帯人員・収入分位五分位階級別）

２－３　目標年次における収入分位 25%～40%（50%）以下の世帯数（借家の世帯人員・収入分位五分位階級別）

２－４　目標年次における公営住宅の施策対象世帯数

【ステップ３】公営住宅の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
１）最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
家賃負担限度率は、「静岡県平均の家賃負担率」を用い高家賃負担率補正を行う。
２）適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
３）必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】
※公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

３－１　目標年次における民間賃貸住宅の１㎡あたりの家賃単価　⇒　P60　**う**

３－２　目標年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延床面積）を満たす民間賃貸住宅の１ヶ月あたりの家賃

３－３　目標年次における高家賃負担率を超えない範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収

３－４　必要年収未満の世帯数の割合

３－５　公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」

(2)ストック推計結果からみた函南町における著しい困窮年収未満世帯の検討

・ストック推計では、以下の３つの変数を、自ら設定する構成となっている。

① 目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比

② 年間収入分位五分位階級の境界値

③ 目標年次における民間賃貸住宅の１㎡あたりの家賃単価

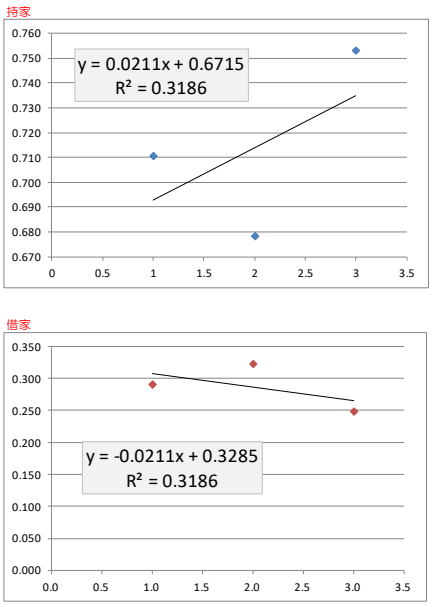
① 目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比

・借家に対する決定係数、平均の決定係数が最もが高い**©指数近似**を選択する。

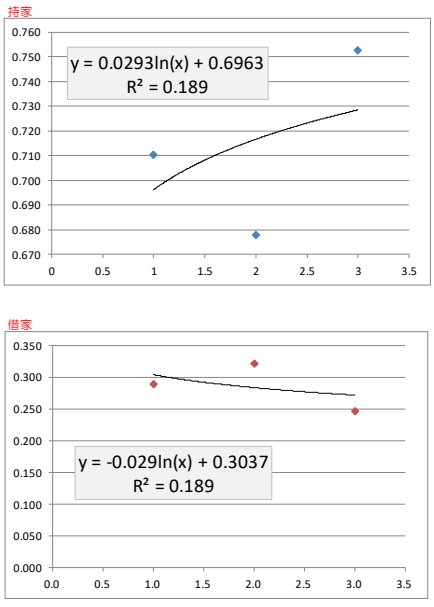
（決定係数：R^2）	Ⓐ線形近似	Ⓑ対数近似	**©指数近似**
持家	0.3186	0.1890	0.3049
借家	0.3186	0.1890	0.3532
平均	0.3186	0.1890	0.3291

所有	年次	実績値	所有	実績値
持家	2003年	0.710	借家	0.290
	2008年	0.678		0.322
	2013年	0.753		0.247

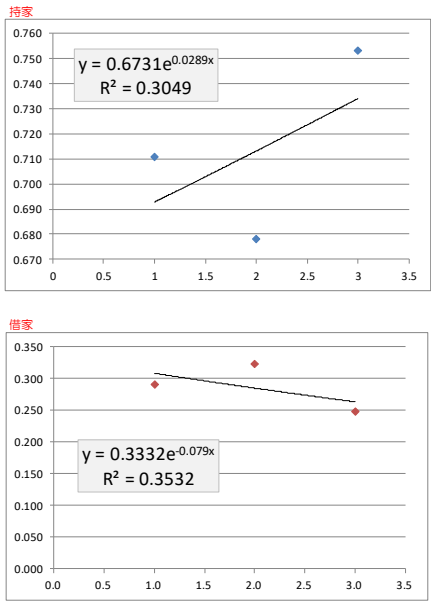
A．線形近似式の当てはめ



B．対数近似式の当てはめ



C．指数近似式の当てはめ

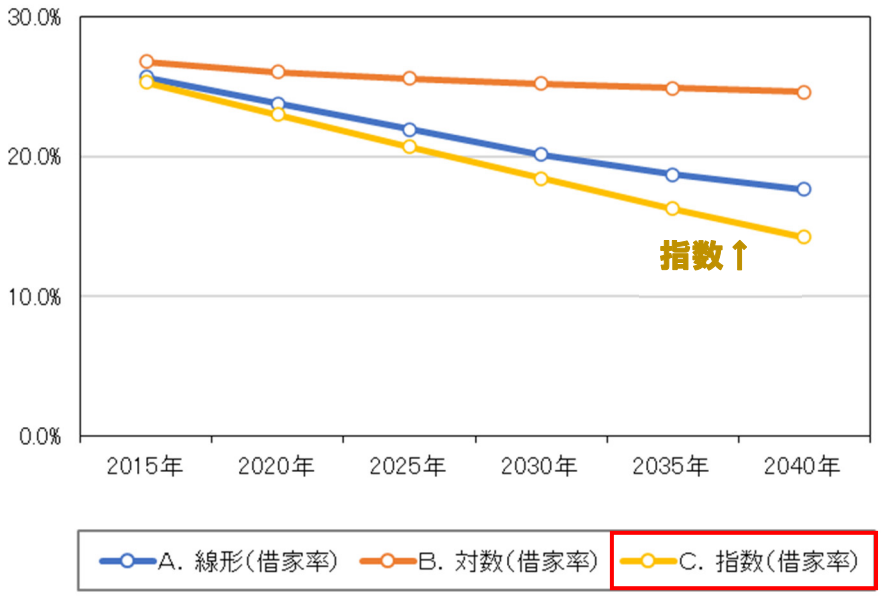


・各推計別の将来世帯数及び借家数は、以下のようになる。

（世帯数）

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
一般世帯総数	14,259	14,254	13,991	13,524	13,023	12,589
借家数						
A. 線形	3,661	3,389	3,072	2,724	2,437	2,220
B. 対数	3,820	3,714	3,578	3,409	3,242	3,098
C. 指数	3,612	3,281	2,895	2,492	2,118	1,792
A. 線形（借家率）	25.7%	23.8%	22.0%	20.1%	18.7%	17.6%
B. 対数（借家率）	26.8%	26.1%	25.6%	25.2%	24.9%	24.6%
C. 指数（借家率）	25.3%	23.0%	20.7%	18.4%	16.3%	14.2%

（借家数の割合：%）



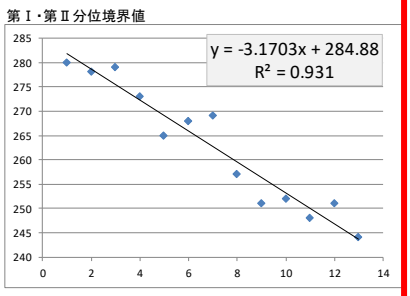
② 年間収入分位五分位階級の境界値

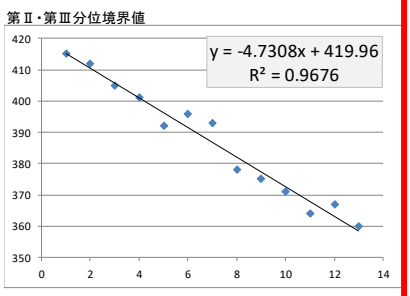
・年間収入分位五分位階層の境界値の決定係数の平均が最も高いのは指数近似であるが、年間収入が少なく、住宅に困窮する可能性が高いⅠ・Ⅱ及びⅡ・Ⅲの境界値の決定係数が高いⒶ線形近似を選択する。

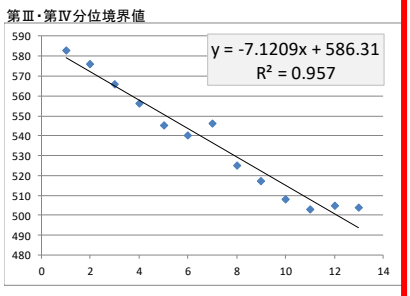
(決定係数：R^2)	Ⓐ線形近似	Ⓑ対数近似	Ⓒ指数近似	直近実績値
Ⅰ・Ⅱ	0.9310	0.8144	0.9308	-
Ⅱ・Ⅲ	0.9676	0.8671	0.9675	-
Ⅲ・Ⅳ	0.9570	0.9088	0.9592	-
Ⅳ・Ⅴ	0.9194	0.9205	0.9214	-
平均	0.9438	0.9277	0.9447	-

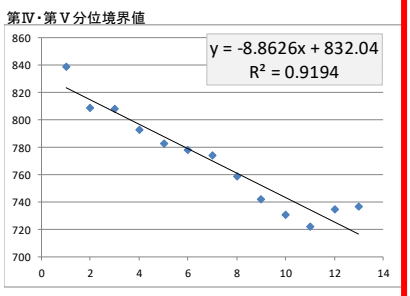
	第Ⅰ・第Ⅱ分位	第Ⅱ・第Ⅲ分位	第Ⅲ・第Ⅳ分位	第Ⅳ・第Ⅴ分位
2002年	280	415	583	839
2003年	278	412	576	809
2004年	279	405	566	808
2005年	273	401	556	793
2006年	265	392	545	783
2007年	268	396	540	778
2008年	269	393	546	774
2009年	257	378	525	759
2010年	251	375	517	742
2011年	252	371	508	731
2012年	248	364	503	722
2013年	251	367	505	735
2014年	244	360	504	737

A. 線形近似式の当てはめ

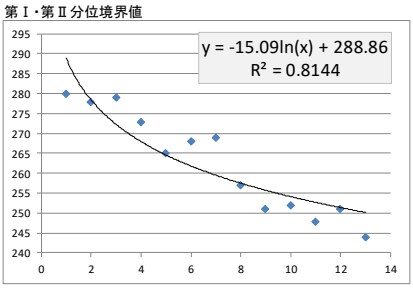


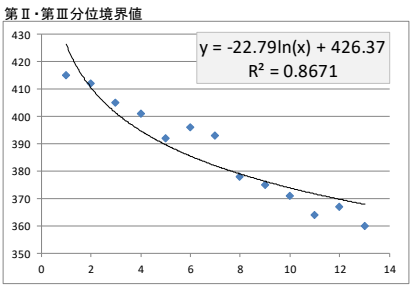


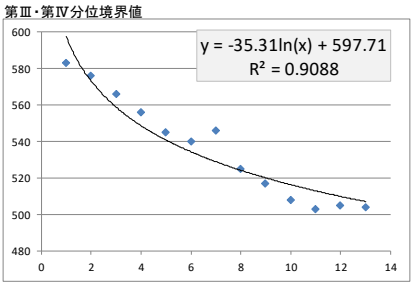


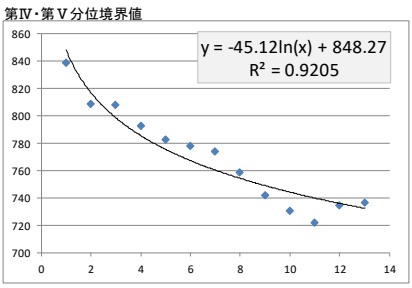


B. 対数近似式の当てはめ

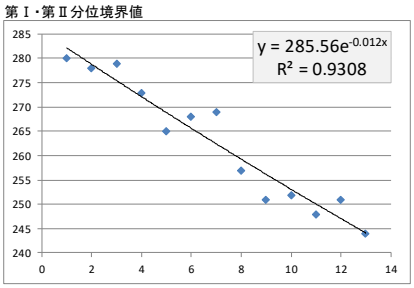


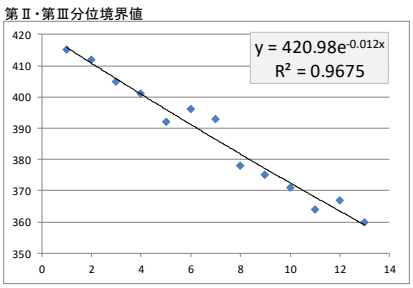


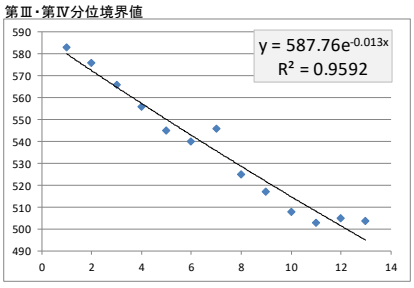


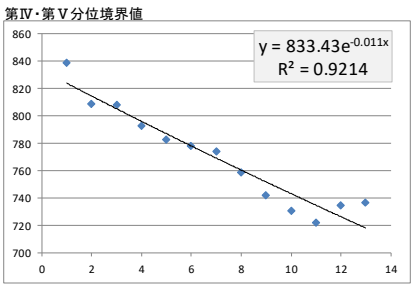


C. 指数近似式の当てはめ





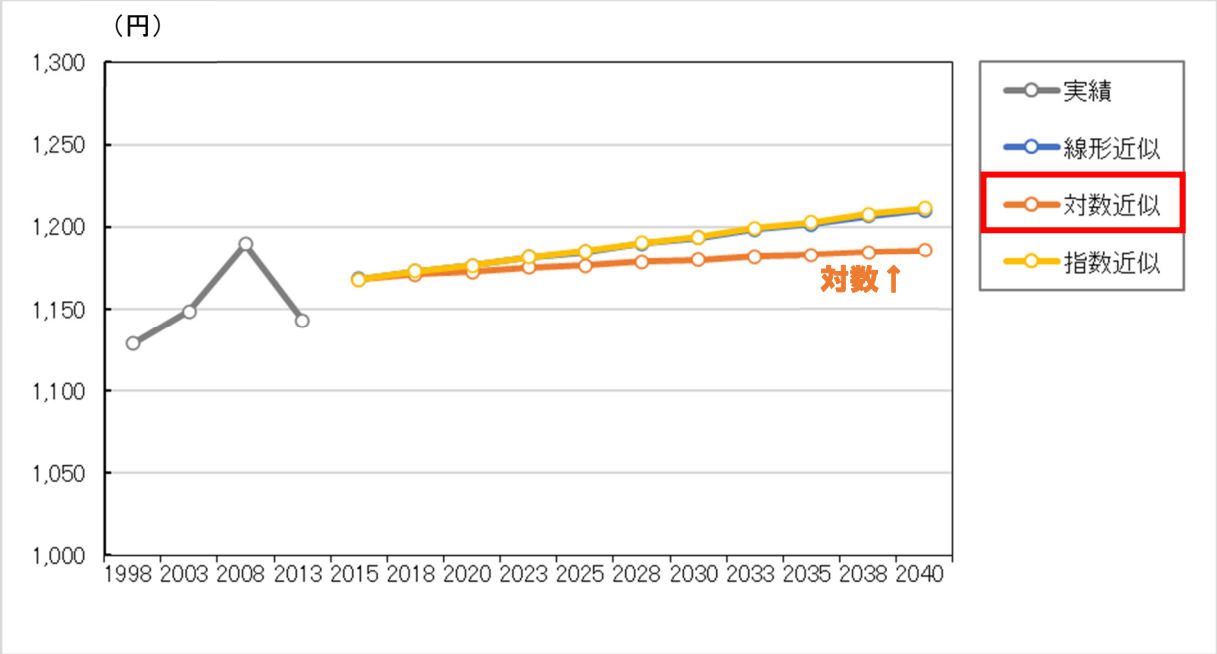




③　目標年次における民間賃貸住宅の１㎡あたりの家賃単価

・決定係数が最も高い**Ⓑ対数近似**を選択する。

（決定係数：R^2）	
Ⓐ.線形近似	0.17174
Ⓑ.対数近似	0.28088
Ⓒ.指数近似	0.17453



④ まとめ

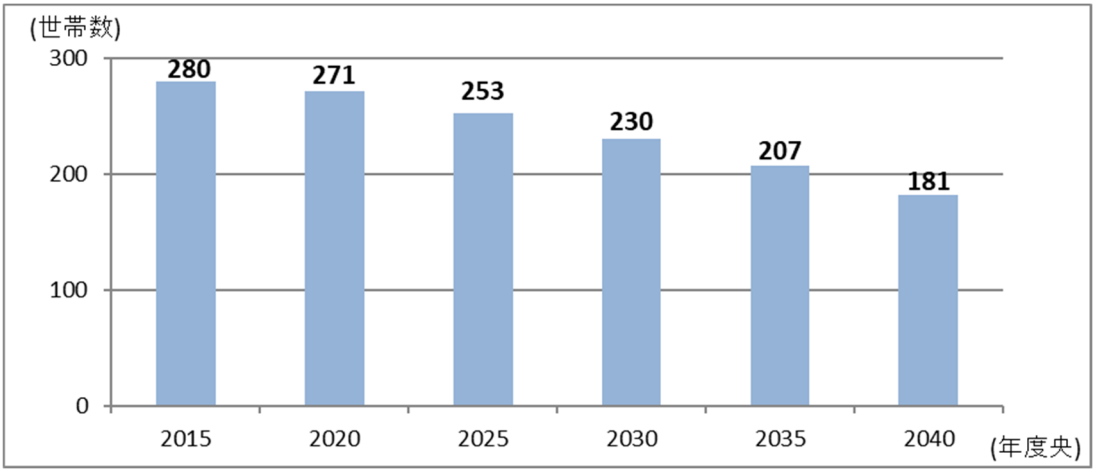
- 世帯年収と民間賃貸市場の実態から、「著しい困窮年収未満の世帯」の中で特に住宅に困窮する世帯である、「自助努力で世帯人数に応じた最低居住水準以上の賃貸住宅を確保しようとすると高家賃負担率を超えてしまう世帯数」を推計する。
- ①～③の検討結果（**©対数、Ⓐ線形、Ⓑ対数**）を踏まえ、函南町における著しい困窮年収未満世帯のうち高額家賃負担率以上の世帯数は、2040年度央は**181世帯**と推計される。

■著しい困窮年収未満の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯数の総数　（単位：世帯）

年度央	2015	2020	2025	2030	2035	2040
著しい困窮年収未満の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯数	280	271	253	230	207	181

※年度央：国勢調査及び住宅土地統計調査の実施は10月1日であり、当該日が年度の中央に当たることから、国交省が提示しているストック推計プログラムでは当該日を年度央と記載している。

■著しい困窮年収未満の世帯のうち高額家賃負担率以上の世帯数の結果

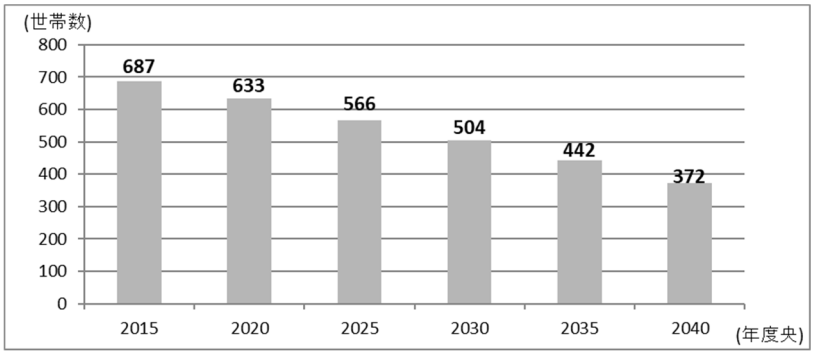


（参考）著しい困窮年収未満世帯の推計結果

- 町営住宅の需要の見通しの検討にあたり、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）において示されている算定方法により、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計した結果。
- ①～③の検討結果を踏まえ、函南町における著しい困窮年収未満世帯数は、2040年度央は372世帯と推計される。

（単位：世帯）

年度央	2015	2020	2025	2030	2035	2040
著しい困窮年収未満の世帯数	687	633	566	504	442	372



■（参考）推計パターン別著しい困窮年収未満世帯数のうち高家賃負担率以上の世帯数

①	②	③	一般世帯総数		借家総数		著しい困窮年収未満世帯数					
							合計		世帯総数に占める割合		借家総数に占める割合	
世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係	年間収入五分位境界値	民営借家の1㎡当たり家賃	2015年世帯総数	2040年世帯総数	2015年借家総数	2040年借家総数	2015年度央	2040年度央	2015年度央	2040年度央	2015年度央	2040年度央
A. 線形	A. 線形	A. 線形	14,259	12,589	3,661	2,220	285	251	2.0%	2.0%	7.8%	11.3%
A. 線形	A. 線形	B. 対数	14,259	12,589	3,661	2,220	285	251	2.0%	2.0%	7.8%	11.3%
A. 線形	A. 線形	C. 指数	14,259	12,589	3,661	2,220	285	251	2.0%	2.0%	7.8%	11.3%
A. 線形	B. 対数	A. 線形	14,259	12,589	3,661	2,220	285	251	2.0%	2.0%	7.8%	11.3%
A. 線形	B. 対数	B. 対数	14,259	12,589	3,661	2,220	285	251	2.0%	2.0%	7.8%	11.3%
A. 線形	B. 対数	C. 指数	14,259	12,589	3,661	2,220	285	251	2.0%	2.0%	7.8%	11.3%
A. 線形	C. 指数	A. 線形	14,259	12,589	3,661	2,220	285	251	2.0%	2.0%	7.8%	11.3%
A. 線形	C. 指数	B. 対数	14,259	12,589	3,661	2,220	285	251	2.0%	2.0%	7.8%	11.3%
A. 線形	C. 指数	C. 指数	14,259	12,589	3,661	2,220	285	251	2.0%	2.0%	7.8%	11.3%
B. 対数	A. 線形	A. 線形	14,259	12,589	3,820	3,098	283	276	2.0%	2.2%	7.4%	8.9%
B. 対数	A. 線形	B. 対数	14,259	12,589	3,820	3,098	283	276	2.0%	2.2%	7.4%	8.9%
B. 対数	A. 線形	C. 指数	14,259	12,589	3,820	3,098	283	276	2.0%	2.2%	7.4%	8.9%
B. 対数	B. 対数	A. 線形	14,259	12,589	3,820	3,098	283	276	2.0%	2.2%	7.4%	8.9%
B. 対数	B. 対数	B. 対数	14,259	12,589	3,820	3,098	283	276	2.0%	2.2%	7.4%	8.9%
B. 対数	B. 対数	C. 指数	14,259	12,589	3,820	3,098	283	276	2.0%	2.2%	7.4%	8.9%
B. 対数	C. 指数	A. 線形	14,259	12,589	3,820	3,098	283	276	2.0%	2.2%	7.4%	8.9%
B. 対数	C. 指数	B. 対数	14,259	12,589	3,820	3,098	283	276	2.0%	2.2%	7.4%	8.9%
B. 対数	C. 指数	C. 指数	14,259	12,589	3,820	3,098	283	276	2.0%	2.2%	7.4%	8.9%
C. 指数	A. 線形	A. 線形	14,259	12,589	3,612	1,792	280	181	2.0%	1.4%	7.8%	10.1%
C. 指数	A. 線形	B. 対数	14,259	12,589	3,612	1,792	280	181	2.0%	1.4%	7.8%	10.1%
C. 指数	A. 線形	C. 指数	14,259	12,589	3,612	1,792	280	181	2.0%	1.4%	7.8%	10.1%
C. 指数	B. 対数	A. 線形	14,259	12,589	3,612	1,792	280	181	2.0%	1.4%	7.8%	10.1%
C. 指数	B. 対数	B. 対数	14,259	12,589	3,612	1,792	280	181	2.0%	1.4%	7.8%	10.1%
C. 指数	B. 対数	C. 指数	14,259	12,589	3,612	1,792	280	181	2.0%	1.4%	7.8%	10.1%
C. 指数	C. 指数	A. 線形	14,259	12,589	3,612	1,792	280	181	2.0%	1.4%	7.8%	10.1%
C. 指数	C. 指数	B. 対数	14,259	12,589	3,612	1,792	280	181	2.0%	1.4%	7.8%	10.1%
C. 指数	C. 指数	C. 指数	14,259	12,589	3,612	1,792	280	181	2.0%	1.4%	7.8%	10.1%

2　将来のストック量の推計

・平成30年1月に国土交通省住宅局住宅総合整備課から事務連絡のあった、「著しい困窮年収未満の世帯」への対応の考えを踏まえ、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含む借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯」へ対する、公営住宅及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストック量の妥当性を確認する。

ステップ1　ストック推計結果の整理

・ストック推計結果に基づき、2040 年度までの著しい困窮年収未満の世帯（高家賃負担率以上の世帯）の推移を表形式等で整理する。**（⇒P64 参照）**

ステップ2　住宅ストックの概況の把握

・平成 25 年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、現在の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。**（⇒P64 参照）**

ステップ3　「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」数の算定

①民間賃貸住宅の市場家賃の把握

・平成 25 年の住宅・土地統計調査結果を用いて、現在の「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握する。**（⇒P67 参照）**

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」の考え方の設定

・「低廉な家賃」⇒住宅扶助費※一般基準上限額以内の家賃を低廉な家賃と設定**（⇒P66 参照）**

※生活保護法に位置付けられている８種類の扶助の一つ。住宅扶助（家賃・間代等）の限度額（共益費・管理費は含まない）は世帯の人数等によって異なる。

・「一定の質」⇒最低居住水準を満たす住宅を一定の質と設定（⇒P67 参照）

③「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

・「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。（⇒P68 参照）

・「民間借家（専用住宅）数」に対する「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の割合と同程度の住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたＵＲ・公社住宅」とする。**（⇒P68 参照）**

ステップ4　著しい困窮年収未満の世帯への対応と 2040 年度までの目標管理戸数の確認

・2040 年度までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理する。**（⇒P69 参照）**

・「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅の 2040 年度（令和 22 年）の目標管理戸数を設定する。**（⇒P69 参照）**

ステップ１　ストック推計結果の整理

・ストック推計結果に基づき、函南町におけるストック推計結果（**©指数、Ⓐ線形、Ⓑ対数**）を整理する。

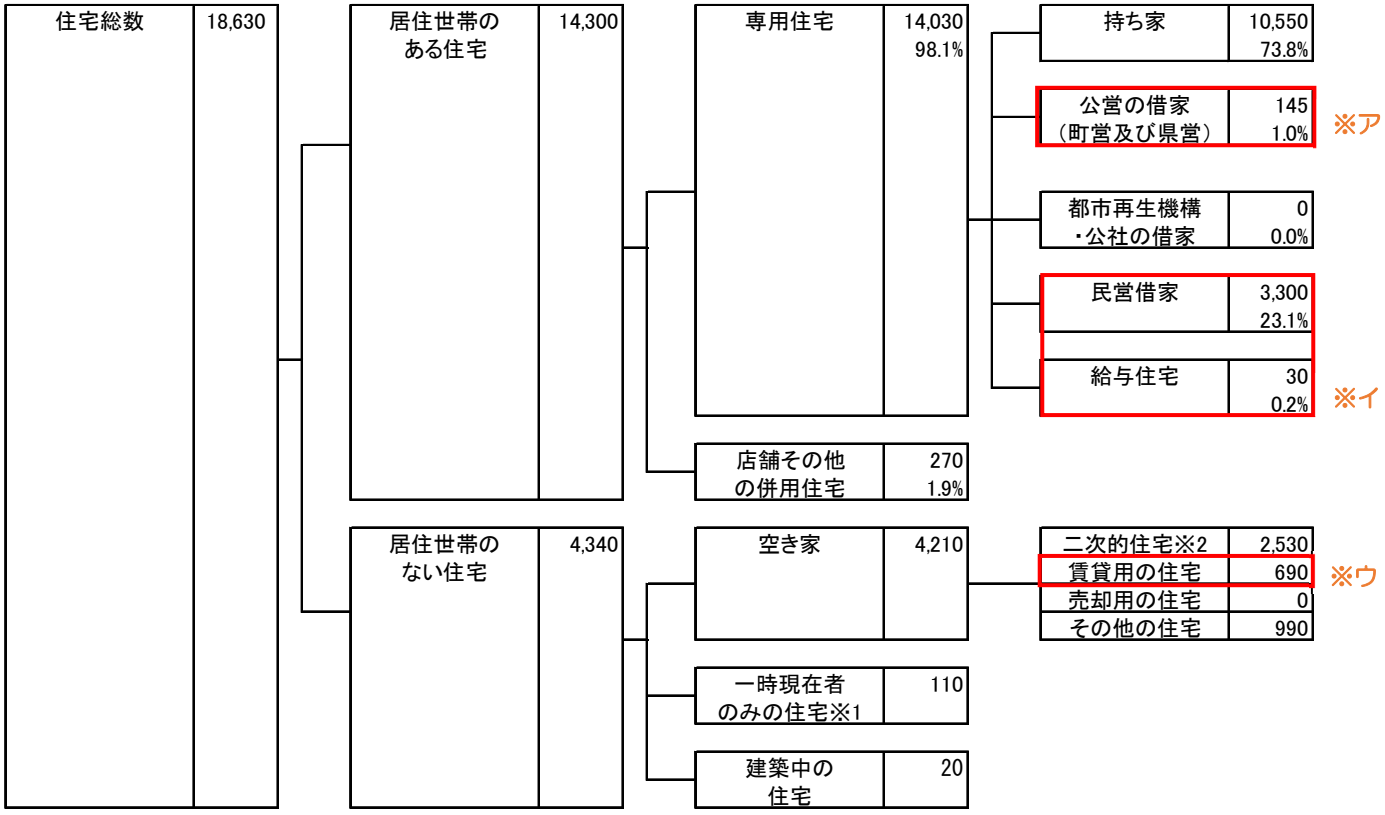
単位：年度	2015	2020	2025	2030	2035	2040
総世帯数（単位：世帯）	14,259	14,254	13,991	13,524	13,023	12,589
	100.0%	100.0%	98.1%	94.8%	91.3%	88.3%
著しい困窮年収未満の世帯のうちの高家賃負担率以上の世帯（単位：世帯）	280	271	253	230	207	181
	100.0%	92.2%	82.3%	73.4%	64.4%	54.1%

※%は 2015 年度を基準にした場合の増減割合

ステップ２　住宅ストックの概況の把握

・平成 25 年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、函南町の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。

（単位：戸）



※1：（）内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。
※2：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅
※3：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
※4：住宅・土地統計（第1表・第7表等）の複数の統計及び公営借家等に実数値を用いているため、内訳合計が100%にならない。

※ア：**「公営の借家」**は、平成 25 年住宅・土地統計調査では 0 戸であるが、平成 25 年にストックしている、町営住宅 95 戸及び県営住宅の 50 戸の**総数 145 戸の実数**を当てはめている。
※イ：**「民間賃貸住宅」**は、民営借家 3,300 戸と給与借家 30 戸の**総数 3,330 戸**である。
※ウ：**「空家となっている賃貸用の住宅」**は、**690 戸**ある。

ステップ３　「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

①　民間賃貸住宅の市場家賃の把握

・国交省が提示している平成２５年の「住宅・土地統計調査結果（確定集計　都道府県編（都道府県・市町村）市区町村　第 74 表)」、を用いて民間賃貸住宅の市場家賃等を把握する。

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」の考え方の設定

・国交省は「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びＵＲ・公社住宅」を以下の枠内の条件を満たすものと提示している。

・ただし、函南町の「住宅扶助費一般基準上限額」が国交省の前提条件と数値が異なること等の課題があるため、国交省の提示した考え方を踏まえつつ、函南町の実態に即した「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びＵＲ・公社住宅（以後、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」という。）の算定を行う必要がある。

■国交省が提示した「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」

①Ａ市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、１人世帯は20,000円未満、２人以上の世帯については、30,000円未満を「低廉な家賃」と考える。

②住宅面積が25平方メートル以上（１人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56（1981）年以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

【設定条件】（A 市の場合）

級地	１人	２人	３～５人	６人	７人以上
３級地	24,200 円	29,000 円	31,500 円	34,000 円	38,000 円

・今回の算定においては「**【Ⅰ】住宅扶助費一般基準上限額以下**、**【Ⅱ】最低居住水準以上**、**【Ⅲ】昭和 56（1981）年以降建設**」の民間賃貸住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」と定義した上で、函南町の実態に即した算定を行う。

【函南町における設定条件】

【Ⅰ】住宅扶助費一般基準上限額（静岡県）

級地	１人	２人	３～５人	６人	７人以上
２級地	37,000 円	44,000 円	48,000 円	52,000 円	58,000 円
３級地	37,200 円	45,000 円	48,300 円	52,000 円	58,000 円

※【1 級地】該当なし
【2 級地】静岡市、浜松市、沼津市、熱海市、伊東市、三島市、富士市
【3 級地-1】富士宮市、島田市、磐田市、焼津市、掛川市、藤枝市、御殿場市、袋井市、下田市、裾野市、湖西市、伊豆市、伊豆の国市、**田方郡（函南町）**、駿東郡（清水町、長泉町、小山町）

【Ⅱ】最低居住水準

１人	２人	３人	４人	５人	６人	７人
25 ㎡	30 ㎡	40 ㎡	50 ㎡	60 ㎡	70 ㎡	80 ㎡

※２人以上は「人数×10 ㎡＋10 ㎡」

【Ⅲ】耐震性の確保（昭和 56（1981）年以降に建設）

・国交省が提示している平成 25 年の「住宅・土地統計調査結果（確定集計　都道府県編（都道府県・市町村）市区町村 第 9 表）」を用いて函南町の民間賃貸住宅における耐震化率を把握する。⇒函南町の民営借家における耐震化率は、80.9%である。

■最低居住水準以上かつ住宅扶助費一般基準上限額以下に該当する民間賃貸住宅

※：「○」の民間賃貸住宅のうち、耐震性の確保された（耐震化率＝80.9%）が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」となる。

	～37,200 円	37,201 円～45,000 円	45,001 円～48,300 円	48,301 円～52,000 円	52,001 円～58,000 円
25 ㎡未満	×	×	×	×	×
25 ㎡以上 30 ㎡未満	○	×	×	×	×
30 ㎡以上 40 ㎡未満	○	○	×	×	×
40 ㎡以上 50 ㎡未満	○	○	○	×	×
50 ㎡以上 60 ㎡未満	○	○	○	×	×
60 ㎡以上 70 ㎡未満	○	○	○	×	×
70 ㎡以上 80 ㎡未満	○	○	○	○	×
80 ㎡以上	○	○	○	○	○

函南町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

・「②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定」を踏まえて、本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。

■第 74 表　住宅の種類(2 区分)・居住室の畳数(6 区分)，1 か月当たり家賃・間代(10 区分)別借家数(住宅に同居する普通世帯数―特掲)―市区町村（平成 25 年　住宅・土地統計調査）

		0円	1～10,000円未満	10,000～19,999	20,000～39,999	40,000～59,999	60,000～79,999	80,000～99,999	100,000～149,999	150,000～199,999	200,000円以上
5.9 畳 以 下	20				20						
6.0 ～ 11.9畳	230				90	130	10				
12.0 ～ 17.9	610	30			40	250	260	30			
18.0 ～ 23.9	1,390			20	10	600	730	30			
24.0 ～ 29.9	620					90	470	60			
30.0 畳 以 上	390	10				40	230	80	30		
合計	3,260	40	0	20	160	1,110	1,700	200	30	0	0

畳あたりを㎡あたりで割合を設定

不詳を除く

■最低居住水準の面積基準に準じた借家戸数の按分を行う（A）

		0円	1～9,999円未満	10,000～19,999	20,000～39,999	40,000～59,999	60,000～79,999	80,000～99,999	100,000～149,999	150,000～199,999	200,000円以上
25 ㎡ 以 下	555	15	0	0	130	255	140	15	0	0	0
25 ～ 29㎡	305	15	0	0	20	125	130	15	0	0	0
30 ～ 39㎡	1,452	0	0	20	10	609	777	36	0	0	0
40 ～ 49㎡	568	0	0	0	0	82	429	56	1	0	0
50 ～ 59	95	2	0	0	0	10	56	20	7	0	0
60 ～ 69	95	2	0	0	0	10	56	20	7	0	0
70 ～ 79	95	2	0	0	0	10	56	20	7	0	0
80㎡以上	95	2	0	0	0	10	56	20	7	0	0
合計	3,260	40	0	20	160	1,110	1,700	200	30	0	0

不詳を除く

■住宅扶助費一般基準上限額を考慮した借家世帯に対する「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の割合の設定（B）

		0円	1～10,000円未満	10,000～20,000	20,000～40,000	40,000～60,000	60,000～80,000	80,000～100,000	100,000～150,000	150,000～200,000	200,000円以上
25 ㎡ 以 下		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
25 ～ 29㎡		100.0%	100.0%	100.0%	86.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
30 ～ 39㎡		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
40 ～ 49㎡		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	41.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
50 ～ 59		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	41.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
60 ～ 69		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	41.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
70 ～ 79		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
80㎡以上		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

「赤枠」の考え方：住宅扶助費一般基準上限額が 37,200 円（最低居住水準：30 ㎡台＝2 人）となるため、2～4 万の住宅のうち 71.0%が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と想定する。

（単位：円）

0	10,000	20,000	40，000
			37,200
100%	100%	86.0%（=17,200/20,000）	

■住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅（C＝（A）×（B）＝281 戸）

		0円	1～10,000円未満	10,000～20,000	20,000～40,000	40,000～60,000	60,000～80,000	80,000～100,000	100,000～150,000	150,000～200,000	200,000円以上
25 ㎡ 以 下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25 ～ 29㎡	32	15	0	0	17	0	0	0	0	0	0
30 ～ 39㎡	182	0	0	20	10	152	0	0	0	0	0
40 ～ 49㎡	34	0	0	0	0	34	0	0	0	0	0
50 ～ 59	6	2	0	0	0	4	0	0	0	0	0
60 ～ 69	6	2	0	0	0	4	0	0	0	0	0
70 ～ 79	8	2	0	0	0	6	0	0	0	0	0
80㎡以上	11	2	0	0	0	9	0	0	0	0	0
合計	281										

※住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅が「281 戸」ある。

③ 函南町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

・「②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定」を踏まえて、函南町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。

① 「民間賃貸住宅」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅	281 戸	a
函南町の民間賃貸住宅のうち昭和 56 年以降に建設した割合	80.9%	b
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【民間賃貸住宅】	227 戸	c = a × b

・現在賃貸物件として活用されている賃貸住宅のうち 227 戸が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。

② 「賃貸用の空家」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	227 戸	c = a × b
民間賃貸住宅の総数　（民営借家＋給与住宅）　・・・※イ	3,330 戸	d
民間賃貸住宅のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の割合	6.8%	e = c / d (e =227/3,330)
空家となっている賃貸用の住宅　・・・※ウ	690 戸	f
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【賃貸用の空家】	47 戸	h= f × e (e =690×6.8%)

・ただし、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の 227 戸以外に「空家となっている賃貸用の住宅」が 690 戸あり、このうち 6.8%の 47 戸についても「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」に含めることが可能である。

・以上のことから、函南町には 227 戸＋47 戸の合計 274 戸が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。

ステップ４　著しい困窮年収未満世帯のうち高家賃負担率以上の世帯への対応と 2040 年度（令和 22 年度）の目標管理戸数の確認

・2040 年度央の著しい困窮年収未満世帯数うちの高家賃負担率以上の世帯は 181 世帯と推計される。一方で備考欄に示すような考え方に基づくと 2040 年度の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」は 241 戸在するものと考えられ、将来ストック推計結果による 2040 年度の町営住宅（60 戸）、県営住宅の推計値（50 戸）と合わせて 352 戸であり、171 戸充足している。

時期 （単位：現状値は「年度」／推計値は「年央」）			現状値	推計値（将来値）					備考
			2015	2020	2025	2030	2035	2040	
			H27	R2	R7	R12	R17	R22	
1.世帯数（世帯）			14,259	14,254	13,991	13,524	13,023	12,589	「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8 国土交通省）」の将来のストック量の推計プログラムより
			100.0%	100.0%	98.1%	94.8%	91.3%	88.3%	H27 年に対する割合 ※1
2. ストック（著しい困窮年収未満世帯のうち高家賃負担率以上の世帯数）推計結果（単位：世帯）（A）			280	271	253	230	207	181	「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8 国土交通省）」の将来のストック量の推計より **【必要量】**
			100.0%	96.7%	90.3%	82.1%	73.9%	64.8%	H27 年に対する割合
3. 対応（単位：戸）	公営住宅	町営	95	95	85	75	75	30	町営住宅は、函南町公共施設個別施設計画等の考えを踏まえた目標使用年数を超過する実数を当てはめている。 県営住宅は、1993 年建設の耐火造であり 2040 年までに耐用年数は超過しない。
		県営	50	50	50	50	50	50	
		小計 （B）	145	145	135	125	125	80	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR・公社	0	0	0	0	0	0	
		その他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	227	227	223	215	207	200	※1
		賃貸用の空家	47	47	46	45	43	41	
		小計 （C）	274	274	269	260	250	241	
「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び「公営住宅」小計 （D）			419	419	404	385	375	321	**【対応可能量】**（B）＋（C）
将来のストック量の推計に基づく住宅供給の充足される住戸数**【充足量】**（F）			139	148	151	155	168	140	（D）－（A）

※1：世帯数の増減に合わせて変動すると仮定

④　函南町公共施設等総合管理方針との整合性の確認

【函南町営住宅の維持管理費用に関する縮減の方向性】

●函南町公共施設等総合管理方針【函南町／H29.3】

・平成29（2017）年度から令和38（2056）年度までの40年間に、公共施設等の更新等にかかる費用の合計は約408億円で、年平均では約10.2億円と推計される。

・１年当たりの更新等費用は投資的経費額（平成23（2011）年から平成27（2015）年までの5ヵ年平均）が、約5.4億円／年であることから、約4.8億円／年が不足する計算となる。投資的経費実績額の約5.4億円以内に収めるためには、今後40年間の将来の更新等費用を47%程度削減する必要がある。

＜保有量の削減目標の設定＞

公共施設の保有量（延床面積）を方針期間内（40年間）で25%縮減することを目標とする。残りの更新費用の削減は、長寿命化や民間の活用により達成を目指す。

公共施設の保有量の目標
延床面積を今後40年間（令和38（2056）年度）で25%削減

削減目標は、今後の社会情勢の変化、財政状況、人口動向等に応じて適宜見直しを行う。

【計画最終年における上位計画との整合性】

●面積当たりの縮減

町営住宅における総床面積の縮減は、総合管理方針策定時（平成29年）に管理していた5団地（4,457.45㎡）から、現在、募集停止を行っている冷川住宅（簡易耐火造平屋）及び耐震性が確保されておらず、公営住宅法の耐用年数を超過する柏谷住宅を優先的に用途廃止するものとして想定する。

冷川住宅（簡易耐火平屋の2棟：339.95㎡）及び柏谷住宅（622.90㎡）を用途廃止（削減）すると、4,457.45㎡から3,494.60㎡となり、**約21.6%縮減**が可能となる。

●戸当たりの縮減

町営住宅の管理戸数の縮減は、総合管理方針策定時（平成29年）に管理していた**95戸**から、募集停止を行っている冷川住宅（1・2）及び柏谷住宅の20戸の削減を行うことで、75戸への削減を図ることで、管理戸数上では**16.7%**の削減に対応を行うこととなる。

●結論

・将来のストック量の推計結果では、2040 年時点の著しい困窮年収未満世帯数うちの高家賃負担率以上の世帯（181 戸）に対して、町営住宅と県営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等により著しい困窮年収未満への対応が図れるとの予測（140戸充足）となっている。

・町営住宅の用途廃止は、個別施設計画の考えから安全性が確保されている町営住宅については建設後65年で更新（建替）と想定した場合、2040年度時点で大数町営住宅が更新対象となるため、老朽化の進む住宅については優先的な用途廃止を行う。また、次期計画において再度需要推計の検討を行い、本町の住宅ストックの供給に適した町営住宅の管理戸数の維持についての検討を行う。

・本計画は、冷川住宅（1・2）と柏谷住宅の2団地の用途廃止を行い、中長期的な管理戸数の見通しから、推計結果上では、総合管理方針における縮減目標については柔軟な対応が可能であることが確認できている。

◆目標使用年数を建設後65年間とした場合

※準耐火造の町営住宅は、公営住宅法の耐用年数は45年である。本計画では、函南町公共施設個別施設計画の鉄骨造の標準仕様年数：45年にあわせ⇒目標使用年数：65年とする。

団地名	号棟	建設年度	耐用年数超過年	目標使用年数超過年	耐震診断 ---- 耐震性	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	2022-2031年 改定の長寿命計画 （10年間） R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	2032-2041年 （10年間） R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	2042-2051年 （10年間） R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33
						'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35	'36	'37	'38	'39	'40	'41	'42	'43	'44	'45	'46	'47	'48	'49	'50	'51
冷川住宅	1・2	1969	2000	－	無	10	10	10	10	10	10	10	計画期間内に用途廃止																															
	3-1.	1970	2016	2036	○	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6															
	3-2.	1970	2016	2036	○	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6															
	3-3.	1970	2016	2036	○	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3															
	4-1.	1972	2018	2038	○	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8													
	4-2.	1972	2018	2038	○	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8													
	4-3.	1972	2018	2038	○	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4													
	5-1.	1973	2019	2039	○	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5												
	5-2.	1973	2019	2039	○	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5												
塚本住宅	A	1974	2020	2040	○	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5											
	B	1974	2020	2040	○	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5											
仁田住宅	A	1976	2022	2042	○	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5								
	B	1976	2022	2042	○	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5								
上沢住宅	A	1978	2024	2044	○	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5						
	B	1978	2024	2044	○	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5						
柏谷住宅	A	1980	2026	－	無	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	【目標使用年数65年まで管理は行わない】耐震性が確保されていないため本計画では「用途廃止」と位置付ける																											
	B	1980	2026	－	無	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5																									
管理戸数								95				95	85	85	85	85	85	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	60	60	40	30	20	20	10	10	0	0	0	0	0	0	0
共施設等総合管理方針の策定H29年度に対する縮減割合												0%									21%										79%										100%

長寿命化 【目標使用年数：65年】 従来の耐用年限（45年）から15年延長

※町営住宅は、目標使用年数を超過する段階で耐震性や耐久性の劣化度調査を行ったうえで、目標使用年数の 65 年以降の維持管理方針を再度検討する。

※本町の町営住宅の管理戸数は、目標使用年数を超過した住宅は順次用途廃止を行った場合中長期（今後 20-25 年後）には 0 戸となる。

今後は、住宅セーフティネット機能の向上を図り、真に住宅に困窮する者に対して低廉な家賃で住宅供給を行う供給方法を継続検討する。

第３章 町営住宅のストック及び長寿命化に関する基本方針

町営住宅は、住宅セーフティネットを形成する上での基本となるものである。安全で快適な住宅を長期にわたり維持し、適切な維持管理を進め、限られた公的住宅ストックを有効に活用していくために以下の方針を定める。

３-１ ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

町営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

１　ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

- 全ての町営住宅について、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成２８年８月　国土交通省住宅局住宅総合整備課)」等の日常点検チェックリストを用いストックの状況の把握を行う。
- 日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

２　修繕の実施方針

- 計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜本計画の修正を行うものとする。

３　データ管理に関する方針

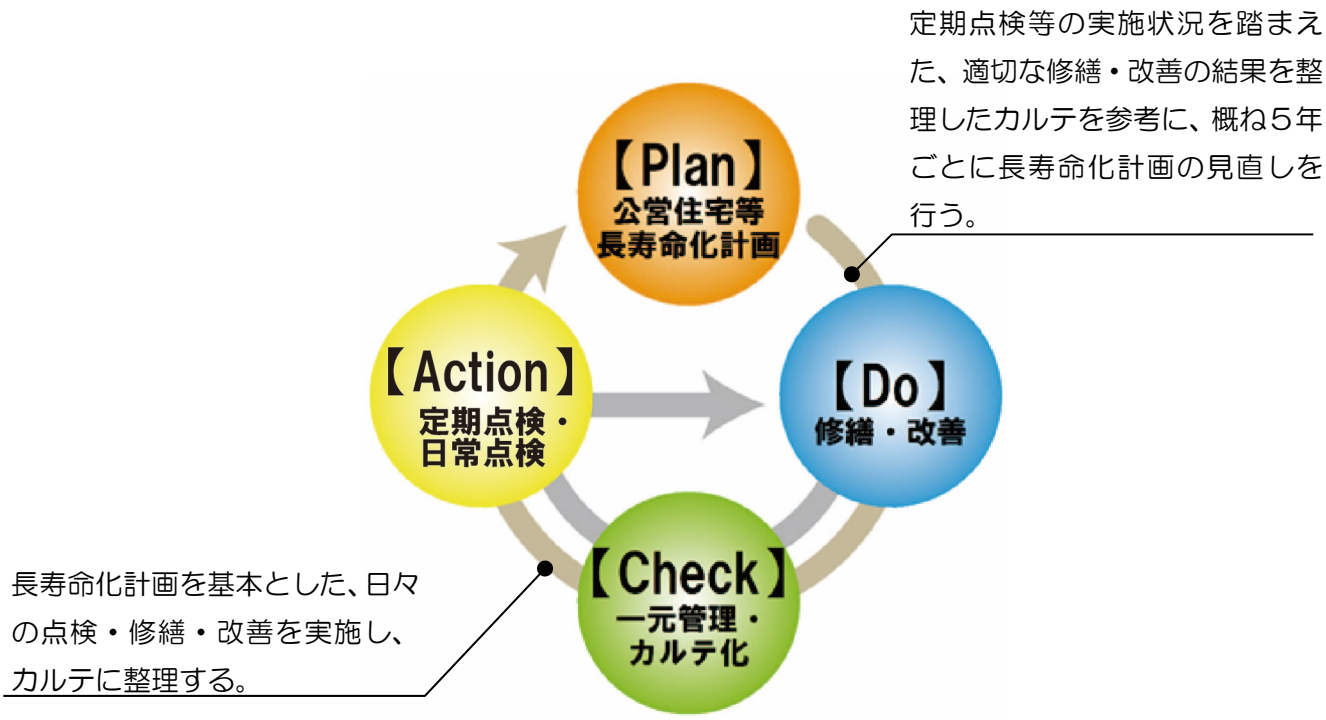
- 定期点検結果及び日常点検結果、修繕・改善履歴は、カルテ化して管理し、次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用するものとする。

3-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、町営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとする。

そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

■「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理



第４章 計画の対象と事業手法の選定

４-１ 計画の対象

・本計画の対象は、基準年（令和４（2022）年４月１日）において、維持管理を行っている町営住宅（18 棟 95 戸）と冷川住宅の集会場の計５団地 19 棟を対象とする。

表　判定の対象となる公営住宅等　　**基準年：令和４（2022）年４月１日**

No.	団地名	号棟		構造	棟数	戸数（戸）		建設年度	耐用年限超過年	募集状況	敷地面積（㎡）
1	冷川住宅	冷川１		簡平	1	5	10	S44 (1969)	H12(2000) 耐用年限超過	募集停止	15,002
		冷川２			1	5					
		冷川３	3-1	簡２	3	6	15	S45 (1970)	H13(2001) 耐用年限超過	募集	
			3-2			6					
			3-3			3					
		冷川４	4-1	簡２	3	4	20	S47 (1972)	H14(2002) 耐用年限超過	募集	
			4-2			8					
			4-3			8					
		冷川５	5-1	簡２	2	5	10	S48 (1973)	H15（2003) 耐用年限超過	募集	
			5-2			5					
		集会所		木平	1	―		S54 (1979)	H22（2003) 耐用年限超過	―	
2	塚本住宅	6-1（A） 6-2（B）		簡２	2	10		S49 (1974)	R2(2020) 耐用年限超過	募集	1,187
3	仁田住宅	7-1（A） 7-2（B）		簡２	2	10		S51 (1976)	R4(2022)	募集	1,210
4	上沢住宅	8-1（A） 8-2（B）		簡２	2	10		S53 (1978)	R6(2024)	募集	1,286
5	柏谷住宅	9-1（A） 9-2（B）		簡２	2	10		S55 (1980)	R8(2026)	募集	1,608
町営住宅　総数　（５団地）					19	95					

※公営住宅法の耐用年数：簡平（簡易耐火造平屋）30年、簡2（簡易耐火造2階）45年
※耐用年限超過年　　：建設年度＋(公営住宅法の耐用年数+1)

4-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

1　事業手法の整理

・事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅等整備事業補助要領及び公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱等を整理すると以下のとおりになる。

表　公営住宅の事業手法の概要

建替		現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
	法定建替	公営住宅法第２条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの ・敷地面積0.1ha以上 ・現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の２分の１を経過 ・新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上 ・新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する
	任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業		以下の個別改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える事業
	個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、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 （条件） ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・次の場合を除き、原則として1990(平成２)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇耐震改修は、1981(昭和56)年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの ◇防犯対策に係る改善は、2000(平成12)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇バリアフリー対策に係る改善は、2002(平成14)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇長寿命化型、福祉対応型のうち障害者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善、宅配ボックスの設置については国の予算年度は問わない。 ・当該事業の実施後、概ね10年間（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間）使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない。 ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として５割以下であること

公営住宅等ストック総合改善事業		以下の全面的改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える事業
	全面的改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも以下の改善を行うもの ・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの （条件） ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として５割以下であること ・以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること ◇集会所 ◇児童遊園 ◇屋外消火栓 ◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設 ・原則として、建築後30年を経過したものであること ・当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること
維持管理		定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの
用途廃止		標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること
事業主体変更		公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの

2　事業手法の選定フロー

・事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

表　事業手法の選定フロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

②１次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

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

ⅰ）～ⅲ）全てが活用に適する

ⅰ）需要
ⅱ）効率性
ⅲ）立地

左記以外

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

A1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性
- 不要
- 必要

居住性に係る評価項目の決定

B 居住性に係る改善の必要性
- 不要
- 必要

A2 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性
- 可能
- 不可能

②-1 ＼ ②-2	改善不要	改善が必要	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	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

③２次判定：１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

【Ａグループ】

③-1 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

・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Ｂグループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

新規整備

③-2 ＼ ③-1	改善不要		改善が必要		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	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

④３次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 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

・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、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
・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。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算
・中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整
・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、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。

事業実施時期の決定　及び　年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P.25）及び様式１～３（P.52）として整理する。

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）

３　１次判定

・以下の２段階の検討から、事業手法を仮設定する。

【１次判定：②―１】

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の検討

・以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、　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留保する団地」と仮設定する。

【判定内容：②―1】

・以下の項目のうち、いずれかの項目を満たしていないものについては、「維持管理について判断を留保する団地」とする。

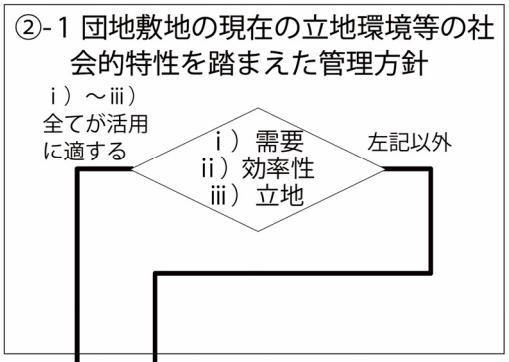
需要	入居者募集を行い、入居率が高い団地（60%以上）については、需要があると判断する。なお、募集停止している住宅については需要がないと判断する。	
効率性	敷地面積 土地形状	敷地の地形が平坦かつ1,000㎡以上の集約化が行いやすい敷地をもつ住宅は効率性が良いと判断する。
立地	区域区分	立地適正化計画において、居住誘導区域内にある場合には、高度利用の可能性があると判断する。

【判定結果：②―1】

団地名		需要 (入居率)	効率性		立地 （区域区分）	判定結果
			敷地面積	土地形状		
冷川住宅	1・2	× （募集停止）	× 15,002㎡	× 起伏有地	× （居住誘導区域外）	判断を留保する団地
	3～5	○ （68.9%）				判断を留保する団地
塚本住宅		○ （90.0%）	○ 1,187㎡	○ 平坦地	○ （居住誘導区域内）	維持管理する団地
仁田住宅		○ （90.0%）	○ 1,210㎡	○ 平坦地	○ （居住誘導区域内）	維持管理する団地
上沢住宅		○ （100.0%）	○ 1,286㎡	○ 平坦地	× （居住誘導区域外）	判断を留保する団地
柏谷住宅		○ （80.0%）	○ 1,608㎡	○ 平坦地	× （居住誘導区域外）	判断を留保する団地

※冷川住宅の１・２は簡易耐火造平屋住宅、冷川３～５は簡易耐火造２階建て住宅
※敷地の所有においては、上沢住宅及び柏谷住宅の一部以外は全て借地である。

【判定結果：②―1】



継続管理する団地	塚本住宅、仁田住宅
継続管理について判断を留保する団地	冷川住宅（1～5）、上沢住宅、柏谷住宅、

【1次判：②―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

・以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。

・躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価として、改善の必要性について検討を行う。

【判定内容：②―2】

A：（躯体・避難の安全性に係る改善の必要性）

・以下のいずれかの安全性が無い場合、「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判断する。なお、既に耐用年限を超過しているものは「改善不可能」とする。

躯体の安全性	新耐震基準以降に建設されたものは「耐震性有」とする。 旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判断されたものは、「耐震性有」とする。 上記以外のものは、「耐震性無」とする。
避難の安全性	防火区画の有無、二方向避難の有無で判定する。

【判定結果：②―2】

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性 **A1**	改善が必要	改善の可能性 **A2**	改善可能	―
			改善不可能	冷川住宅（1・2） 柏谷住宅
	改善不要	冷川住宅（3～5）、塚本住宅、仁田住宅 上沢住宅 **・・・B:（居住性等に係る改善の必要性）判定へ**		

■本町における耐震性能に関わる結果

・本町の町営住宅は、冷川住宅の集会所を含む 19 棟を管理しており、14 棟が耐震性が確保されている。

・耐震性が確保されていない住宅は、冷川住宅（簡易耐火造平屋）の 2 棟と、柏谷住宅の 2 棟の計 5 棟であり、改善による可能性はない。また、冷川住宅の集会所の耐震性は不明であることから、耐震性が確保されていないものとして判断する。

表　本町の耐震対策の実施状況

団地名			耐震対策実施状況
冷川住宅	冷川１		診断済・未補強
	冷川２		診断済・未補強
	冷川３	3-1	診断済・補強不要
		3-2	診断済・補強不要
		3-3	診断済・補強不要
	冷川４	4-1	診断済・補強不要
		4-2	診断済・補強不要
		4-3	診断済・補強不要
	冷川５	5-1	診断済・補強不要
		5-2	診断済・補強不要
	集会所		不明

団地名		耐震対策実施状況
塚本住宅	6-1(A)	診断済・補強不要
	6-1(B)	診断済・補強不要
仁田住宅	7-1(A)	診断済・補強不要
	7-1(B)	診断済・補強不要
上沢住宅	8-1(A)	診断済・補強不要
	8-1(B)	診断済・補強不要
柏谷住宅	9-1(A)	診断済・未補強
	9-1(B)	診断済・未補強

資料：函南町（施設カルテ）
（基準年：2020 年 4 月）

B：（居住性等に係る改善の必要性）

・以下の各項目を満たしていないものについては「改善が必要」とし、全て満たしている場合は「改善不要」とする。なお、躯体・避難の安全性に係る改善が必要な住宅については評価を行わない。

【判定内容：②―2】

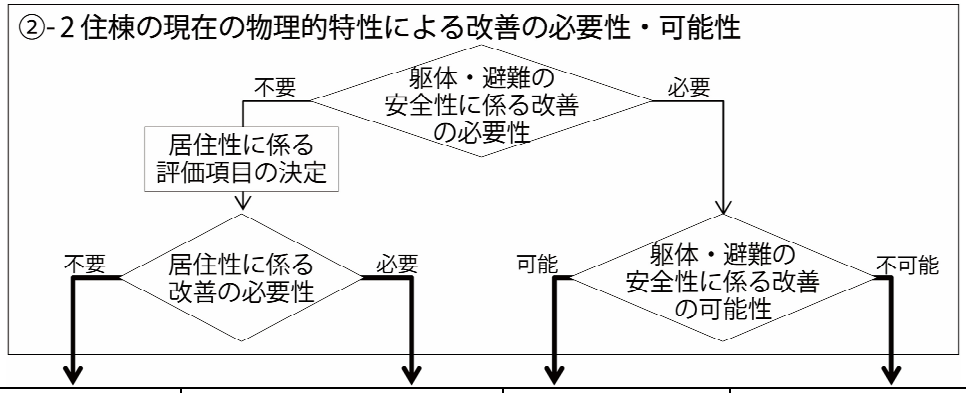
改善事業	事業内容・基準
屋根防水	計画期間において、工事後25年を経過した屋根防水
外壁改修	計画期間において、工事後25年を経過した外壁改修
手摺等のアルミ化	バルコニー手摺や転落防止柵が鉄製の住宅
給湯器更新	計画期間において、設置後15年を経過する給湯設備
住戸内段差解消	計画期間において、老朽化に伴い改善を要する住宅
浴室改修 （段差解消＋浴槽設置）	計画期間において、老朽化に伴い改善を要する住宅

【判定結果：②―2】

団地			居住性に係る改善事業の必要項目の有無						判断
			屋根防水	外壁改修	手摺等のアルミ化	給湯器更新	住戸内段差解消	浴室改修	
冷川住宅	冷川3	3-1	×	×	済	×	×	×	改善必要
		3-2	×	×	済	×	×	×	改善必要
		3-3	H29		済	×	×	×	改善必要
	冷川4	4-1	H30		済	×	×	×	改善必要
		4-2	H30		済	×	×	×	改善必要
		4-3	R1		済	×	×	×	改善必要
	冷川5	5-1	H29		済	×	×	×	改善必要
		5-2	R2		済	×	×	×	改善必要
塚本住宅			×		鉄製	×	×	×	改善必要
仁田住宅			H28・29		鉄製	×	×	×	改善必要
上沢住宅			×		鉄製	×	×	×	改善必要

※老朽化及び未対応であり改善が必要な項目には「×」を記載、「H●年」は実施年度、「済」は対応済の項目
※給湯器は、順次更新のため設置年度が不明であるが、10 年以上を超過している。
※耐震性の確保されていない住宅（冷川住宅 1・2、柏谷住宅）は、改善事業を行わない。

【判定結果：②―2】



改善不要	改善必要	改善可能	改善不可能
―	△冷川（3～5） ○塚本住宅 ○仁田住宅 △上沢住宅	―	△冷川住宅（1・2） △柏谷住宅

※【1 次判定―①】の判定結果凡例　○：継続管理する団地／△：維持管理について判断を留保する団地
※冷川住宅の 1・2 は簡易耐火造平屋住宅、冷川 3～5 は簡易耐火造 2 階建住宅

◆１次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

・【1 次判定②-1 及び②-2】の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

表　１次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

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の検討		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	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	1 維持管理	2 改善、又は建替	3 優先的な改善、又は優先的な建替	4 優先的な建替
		－	・塚本住宅 ・仁田住宅	－	－
	計	－	20戸	－	－
	継続管理について判断を留保する団地	5 維持管理、又は用途廃止	6 改善、建替、又は用途廃止	7 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	8 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		－	・冷川（3～5） ・上沢住宅	－	・冷川住宅（1・2） ・柏谷住宅
	計	－	55戸	－	20戸

【Aグループ】
維持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

【Bグループ】
維持管理について判断を留保する団地

４　２次判定

・１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の２段階の検討から事業手法を仮設定する。

【２次判定：③−１（Ａグループ）】

① ライフサイクルコスト（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

・１次判定において、Ａグループ（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）と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定する必要がある。

【判定内容：③―1】

公営住宅法の耐用年限（簡易住宅造（準耐火構造）：45年）の１／２年以上のものについては既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年限を超過又は耐用年限の１／２年未満のものについては、将来のストック量を踏まえた事業手法を検討する必要があることから、Bグループとあわせて「2次判定-②」で検討する。

【判定結果：③―1】

耐用年限が1/2以下 ⇒Bグループとあわせて検討	・冷川住宅　**耐用年数超過** ・上沢住宅　**耐用年数超過** ・柏谷住宅　**耐用年数 残り4年** ※2022 年時点
改善	―
建替	―

【判定結果：③―1】

【Ａグループ】
③-1 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
・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

Ｂグループとあわせて検討
・冷川住宅 ・上沢住宅 ・柏谷住宅

改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）	
改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
―	―	―	―

② 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定【２次判定：③－２（Ｂグループ）】

・１次判定において、Ｂグループ（継続管理について判断を留保する団地）及び２次判定－①で目標使用年数が残り 20 年未満のものを対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

【判定内容：③－２】

将来のストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、耐用年数、改善の必要性、建替時期等を踏まえ、事業手法を仮設定する。

ア. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

・著しい困窮年収未満世帯数のうち「高家賃負担率以上の世帯数」は、推計結果から 2040(R22) 年度央において 181 世帯となる。（P61：参照）

・中長期（2040 年まで）の見通しとして、町内にある「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は 241 戸供給できるため、2040 年度の段階で函南町が維持管理するとされる 30 戸（個別施設計画に準じた、町営住宅の管理戸数の見通し）、県営住宅 50 戸と合わせると 321 戸のストック量（対応可能量）が、著しい困窮年収未満世帯数のうち高家賃負担率以上の世帯数の 140 世帯（必要量）を上回ることから、現段階での町営住宅の新規供給の必要はないと判断できる。（P69：参照）

イ. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

・基準年の令和４年４月１日で管理している町営住宅は、95 戸である。

・本計画では、函南町公共施設個別施設計画（R3.3）に示される目標使用年数に準じ、町営住宅の管理戸数の見通しの確認を行う。個別施設計画では「鉄骨造の標準使用年数 45 年を 65 年まで使用する目標使用年数」が示されており、公営住宅法の準耐火構造２階の目標使用年数は、建設後 65 年まで維持管理するものとして設定する。ただし、耐震性が確保できない住宅は、公営住宅法の耐用年限 45 年とする。

・目標使用年数である 65 年を超過する場合は、耐震性及び耐久性の状況を確認し、安全性があると判断された場合は、維持管理期間の見直しを行い、入居者の状況などを様子見て適切な用途廃止を実施する。

【判定結果：③－２】

2040 年（令和 22 年）までに耐用年数を経過しない住宅	―
2040 年（令和 22 年）までに耐用年数を超過する住宅	・仁田住宅 ・上沢住宅 ・柏谷住宅
2020 年（令和２年）段階で既に耐用年数を経過している住宅	・冷川住宅 ・塚本住宅

【判定結果：③－２】

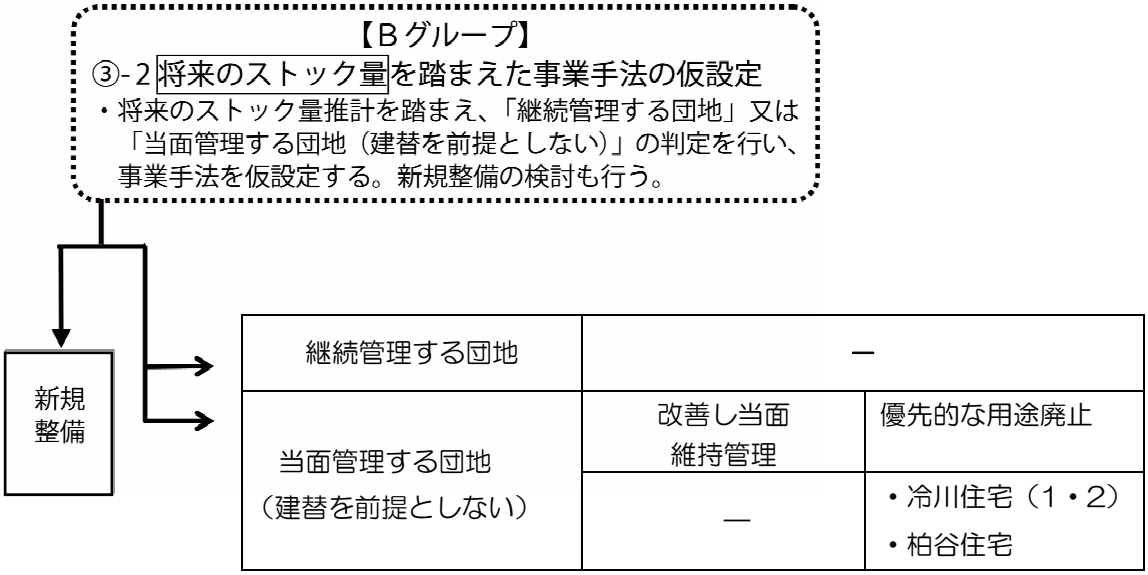


表　２次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

	改善不要		改善が必要		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	1 維持管理		2 改善	3 建替	4 優先的な改善	5 優先的な建替	6 優先的な建替
	－		・塚本住宅 ・仁田住宅	－	－	－	－
計	－		20戸	－	－	－	－
当面管理する団地（建替を前提としない）	7 当面維持管理	8 用途廃止	9 改善し当面維持管理	10 用途廃止	11 優先的に改善し当面維持管理	12 優先的な用途廃止	13 優先的な用途廃止
	－	－	・冷川住宅（3～5） ・上沢住宅	－	－	－	・冷川住宅（１・２） ・柏谷住宅
計	－	－	55戸	－	－	－	20戸

※冷川住宅の１・２は簡易耐火造平屋住宅、冷川３～５は簡易耐火造２階建て住宅

５　３次判定

・以下の①～④の４段階の検討により、計画期間内に実施する事業手法を決定する。

【3 次判定：④－1】

① 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・２次判定結果を踏まえ、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、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

・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。

【判定内容：④－1】

ア. 団地単位での効率的活用に関する検討

・改善、建替と判定された住棟が混在する団地については、判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討する。

・改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けて検討する。

イ. 集約・再編等の可能性に関する検討

・一定の地域において、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。

・一定の地域において、複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させるなど、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討する。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

〇まちづくりの視点

・建替事業を行う場合は、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。

・建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討する。

・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

〇地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

・一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等によ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。

・地域の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向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

【判定結果：④－1】

・冷川住宅（1・2）は、既に耐用年数を経過し募集停止中（政策空家）であり、現在入居者も居ないため優先的な用途廃止を行う。また、冷川住宅は、都市計画において「無指定区域」及び土地所有が借地であることから、町営住宅に関する集約・再編等の可能性にない立地でもある。

・柏谷住宅は、計画期間内に耐用年数を超過する住宅であり、都市計画において「無指定区域」及び土地所有の一部が借地であることから、町営住宅に関する集約・再編等の可能性にない立地でもある。上位計画に基づき、入居者の移転等の取組みを行いながら、入居者がいなくなった段階で用途廃止を行う。

【事業手法の検討⇒見直しなし】

※冷川住宅の１・２は簡易耐火造平屋住宅、冷川３・４・５は簡易耐火造２階建住宅

【判定結果：④－1】

検討事業	事業手法の検討	再判定結果
ア.団地単位での効率的活用に関する検討	混在する団地　⇒なし	**見直し不要**
イ.集約・再編等の可能性に関する検討	集約・再編の可能性　⇒なし	**見直し不要**
ウ.地域ニーズへの対応等の総合的な検討	効率的な地域ニーズ　⇒なし	**見直し不要**

表　３次判定の集約・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

⇒２次判定の結果とおり

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">改善不要</th><th colspan="2">改善が必要</th><th colspan="2">優先的な
対応が必要
（改善可能）</th><th>優先的な
対応が必要
（改善不可能）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">継続管理する団地</td><td colspan="2">1
維持管理</td><td>2
改善</td><td>3
建替</td><td>4
優先的な改善</td><td>5
優先的な建替</td><td>6
優先的な建替</td></tr>
<tr><td colspan="2">－</td><td>・塚本住宅
・仁田住宅</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td>計</td><td colspan="2">－</td><td>20戸</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="2">当面管理する団地（建替を前提としない）</td><td>7
当面維持管理</td><td>8
用途廃止</td><td>9
改善し当面維持管理</td><td>10
用途廃止</td><td>11
優先的に改善し当面維持管理</td><td>12
優先的な用途廃止</td><td>13
優先的な用途廃止</td></tr>
<tr><td>－</td><td>－</td><td>・冷川住宅（3～5）
・上沢住宅</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>・冷川住宅（1・2）
・柏谷住宅</td></tr>
<tr><td>計</td><td>－</td><td>－</td><td>55戸</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>20戸</td></tr>
</table>

【3 次判定：④－2】

② 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）に想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、事業計画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、改めて事業費の試算し問題がないか確認を行い、新規整備事業、改善事業、建替事業等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。

【判定方法：④－2】

ア. 事業費の試算

・中長期的な期間（30 年程度）における、全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。

イ. 事業実施時期の調整

・事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
・将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

【判定結果：④－2】

ア. 事業費の試算

・事業費の試算に当たっては、以下の条件を設定し、算定を行う。

■計画期間に実施する改善工事等の事業算定

工事種目	住宅	内容	単価
■改善事業			
屋根防水 外壁改修 （長寿命化型）	冷川住宅 塚本住宅 上沢住宅	修繕周期（25年）に合わせ屋根防水及び外壁改修を実施する。	205万円/戸
	※過去の工事実績に落札率90%と想定した上で、長寿命化型改善に認められる従前仕様からのグレードアップ（20%程度）費用を見込む		
バルコニー手摺のアルミ化 （安全性確保型）	塚本住宅 上沢住宅	外壁改修にあわせ、鉄製手摺（転落防止柵含む）のアルミ化を実施する。	50万円/戸
	※他自治体の工事実績を参考にする。		
給湯器更新 （居住性向上型）	塚本住宅 仁田住宅 上沢住宅	修繕周期（15年）に合わせ給湯器更新を実施する。現在、設置されている給湯器（BL製品）のエネルギー消費効率82.2～83.0％の性能よりスペックアップ型に更新する。	25万円/戸
	※他自治体の工事実績を参考にする。		

工事種目	住宅	内容	単価
■改善事業			
住戸内段差解消 （福祉対応型）	冷川住宅 塚本住宅 仁田住宅 上沢住宅	高齢者等の福祉対応を目的とし、住戸内の段差解消を行うための住戸内改善を実施する。	20万円/戸
	※メーカーホームページ等を参考にする。		
浴室改修 （段差解消 ＋浴槽設置） （福祉対応型）	冷川住宅 塚本住宅 仁田住宅 上沢住宅	高齢者等の福祉対応を目的とし、浴室の段差解消及び浴槽設置を行うための浴室改修を実施する。	30万円/戸
	※メーカーホームページ等を参考にする。		
■修繕事業			
修繕事業	全住宅		個別設定
	※ライフサイクルコストから修繕費用を算定		
■用途廃止			
解体費用	対象住宅		100万円/戸
	※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」より		

■ライフサイクルコスト（LCC）から修繕費用を算定した場合　　単位：百万円

	計画期間内 10 年 （2022～2031 年度）		計画期間後 20 年 （2032 年度以降）	合計
	前期５年	後期５年		
改善費用	61.1	75.8	0.0	136.9
修繕費用	44.5	32.9	57.6	134.9
合計	105.6	108.6	57.6	271.7

※2032年度以降の改善事業については、次期見直し段階で再度検討する。

イ．事業実施時期の調整

■現地調査等の結果を踏まえた事業実施時期の想定

団地名		計画期間内（2021～2030 年度）	
		前期５年	後期５年
冷川住宅	冷川１ 冷川２	・用途廃止	―
	冷川３ 3-1、3-2	・屋根防水　　・外壁改修 ・住戸内段差解消 ・浴室改修（段差解消＋浴槽設置）	・給湯器更新
	冷川３ 3-3	―	・給湯器更新 ・住戸内段差解消 ・浴室改修（段差解消＋浴槽設置）
	冷川4 4-1、4-2 4-3	―	・給湯器更新 ・住戸内段差解消 ・浴室改修（段差解消＋浴槽設置）
	冷川5 5-1、5-2	―	・給湯器更新 ・住戸内段差解消 ・浴室改修（段差解消＋浴槽設置）
塚本住宅	6-1(A) 6-2(B)	―	・屋根防水　　・外壁改修 ・バルコニー手摺のアルミ化 ・給湯器更新 ・住戸内段差解消 ・浴室改修（段差解消＋浴槽設置）
仁田住宅	7-1(A) 7-2(B)	―	・バルコニー手摺のアルミ化 ・給湯器更新 ・住戸内段差解消 ・浴室改修（段差解消＋浴槽設置）
上沢住宅	8-1(A) 8-2(B)	・屋根防水　　・外壁改修 ・バルコニー手摺のアルミ化 ・住戸内段差解消 ・浴室改修（段差解消＋浴槽設置）	・給湯器更新
柏谷住宅	9-1(A) 9-2(B)	―	・用途廃止

●各事業の詳細な実施時期は財政上の理由等を鑑み実施するため、実施時期の基準年度を表記している。

※冷川住宅の１・２は簡易耐火造平屋住宅、冷川３～５は簡易耐火造２階建住宅

○事業実施時期の調整

・計画期間内の事業のうち、「給湯器更新」、「住戸内段差解消」、「浴室改修」については、入居者から改修について同意を得た住戸及び退去後に順次実施する。

・改善事業が一定時期に集中する可能性があるため、予防保全的な管理を行い、長寿命化に資する改善については、財政面への負担を考慮しながら、各年の事業費等を平準化し、計画的に事業を実施していく。

・各事業の詳細な実施時期については、財政上の理由等を鑑み、毎年度の中期事業計画を通じて担当部署と協議を行う。

【3 次判定：④−3】

③ 中長期的な管理の見通し

- 全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示す。
- 現在管理している 19 棟 95 戸の町営住宅のうち、募集停止中（政策空家）の冷川住宅 1・2 号棟（簡易耐火造平屋）については、用途廃止を進める。
- 耐震性が確保できない柏谷住宅は、公営住宅法の耐用年数（簡易耐火造：45 年）を超過した段階で、用途廃止を行う。
- 耐震性が確保できている住宅は、個別施設計画に基づき目標使用年数を建設後 65 年と設定し維持管理を行うものとする。

表　中長期的な管理の見通し

団地名	号棟		建設年度（年）	管理戸数（戸）	目標使用年数	2022年-2031 年	2032年-2041 年	2042年-2052 年
冷川住宅	冷川 1		S44 (1969)	10	用途廃止予定	用途廃止	—	—
	冷川 2							
	冷川 3	3-1	S45 (1970)	15	R18 (2036)	個別改善	用途廃止	—
		3-2						
		3-3						
	冷川 4	4-1	S47 (1972)	20	R20 (2038)	個別改善	用途廃止	—
		4-2						
		4-3						
	冷川 5	5-1	S48 (1973)	10	R21 (2039)	個別改善	用途廃止	—
		5-2						
塚本住宅	6-1 (A) 6-1 (B)		S49 (1974)	10	R22 (2040)	個別改善	用途廃止	—
仁田住宅	7-1 (A) 7-1 (B)		S51 (1976)	10	R24 (2042)	個別改善	維持管理	用途廃止
上沢住宅	8-1 (A) 8-1 (B)		S53 (1978)	10	R26 (2044)	個別改善	維持管理	用途廃止
柏谷住宅	9-1 (A) 9-1 (B)		S55 (1980)	10	R8 (2026)	用途廃止	—	—

※目標使用年数が期間内（10 年単位）で超過する場合は、その期間において用途廃止を仮定した場合。
※柏谷住宅は、耐震性が確保できないため公営住宅法の耐用年限とし、長寿命化は行わない。
注）個別改善：改善事業の実施／維持管理：計画修繕を行う維持管理／用途廃止に向けた維持管理／用途廃止

【3 次判定：④−4】

④ 計画期間における事業手法の決定

・計画期間(2022～2031 年）における事業手法は以下のとおりとする。

団地名		計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
冷川住宅	冷川１ 冷川２	・既に耐用年数を超過し、募集停止（政策空家）であるため、用途廃止を行う。	用途廃止
	冷川3-1 冷川3-2	・長寿命化型（外壁改修、屋根防水)、居住性向上型（給湯器更新)、福祉対応型（住戸内段差解消、浴室改修）の改善事業を実施する。	個別改善
	冷川3-3 冷川4-1 冷川4-2 冷川4-3 冷川5-1 冷川5-2 冷川5-3	・居住性向上型（給湯器更新)、福祉対応型（住戸内段差解消、浴室改修）の改善事業を実施する。	個別改善
塚本住宅 6-1（A） 6-2（B）		・長寿命化型（外壁改修、屋根防水)、安全性確保型（バルコニー手摺のアルミ化)、居住性向上型（給湯器更新）福祉対応型（住戸内段差解消、浴室改修）の改善事業を実施する。	個別改善
仁田住宅 7-1（A） 7-2（B）		・安全性確保型（バルコニー手摺のアルミ化)、居住性向上型（給湯器更新）福祉対応型（住戸内段差解消、浴室改修）の改善事業を実施する。	個別改善
上沢住宅 8-1（A） 8-2（B）		・長寿命化型（外壁改修、屋根防水)、安全性確保型（バルコニー手摺のアルミ化)、居住性向上型（給湯器更新）福祉対応型（住戸内段差解消、浴室改修）の改善事業を実施する。	個別改善
柏谷住宅 9-1（A） 9-2（B）		・計画期間内に耐用年数を超過するため、入居者の移転等の取組みを行いながら、入居者がいなくなった段階で用途廃止を行う。 ※躯体・避難の安全性に係る改善の必要性において、耐震性が確保されていないため「優先的に用途廃止」を進める。	用途廃止

※入居者募集を行っている住宅については、退去時修繕を実施する。

※給湯器更新は、町設置による既設給湯器を対象に現在設置されているエネルギー消費効率性能よりスペックアップ型に更新を予定する。また、団地単位でまとまった改善事業とする。

６　団地別・住棟別事業手法の選定

・１次判定から３次判定を踏まえ、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

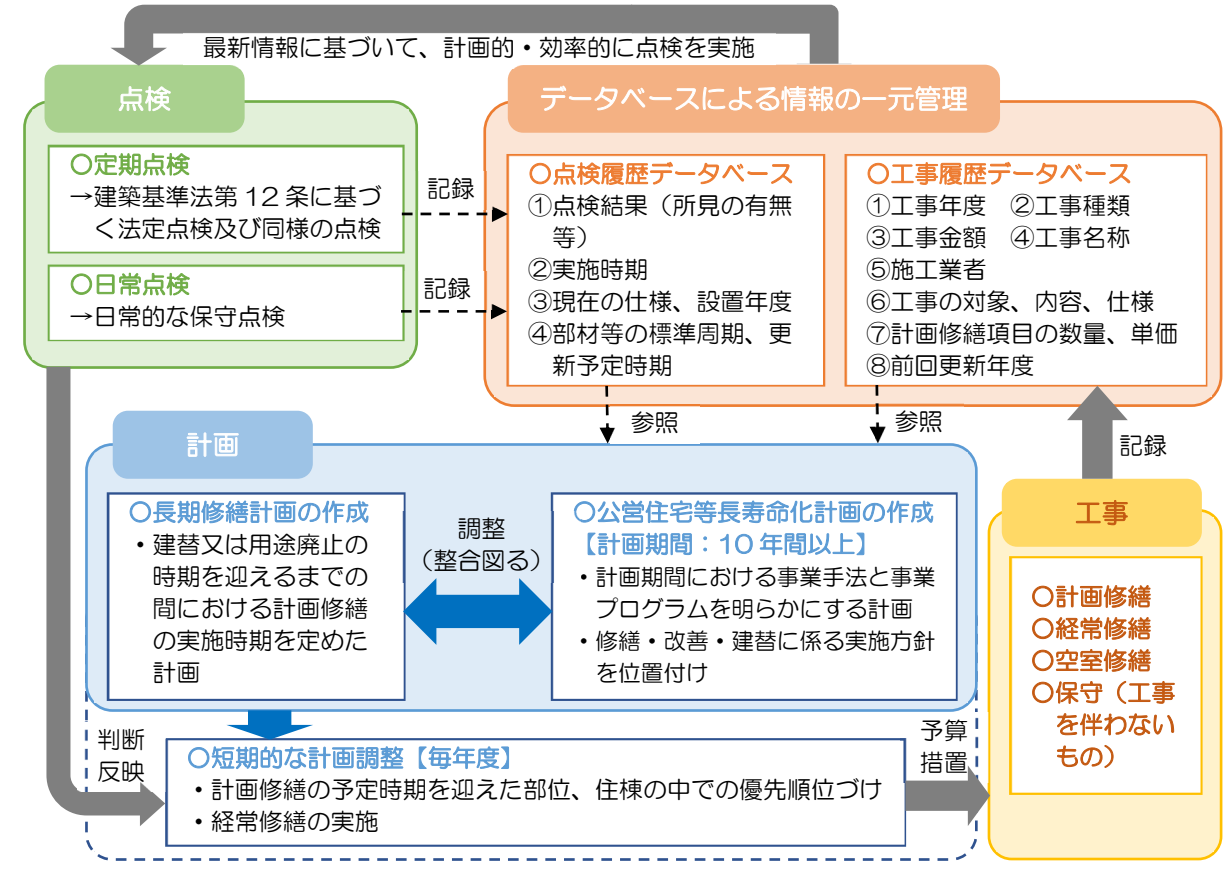
■町営住宅等ストックの事業手法別戸数表

					1～5年目	6～10年目	合計
町営住宅等管理戸数					95戸	85戸	－
	・新規整備事業予定戸数				0戸	０戸	０戸
	・維持管理予定戸数				85戸	75戸	75戸
		うち計画修繕対応戸数			73戸	0戸	73戸
		うち改善事業予定戸数			22戸	75戸	75戸
			個別改善事業予定戸数		22戸	75戸	75戸
			全面的改善事業予定戸数		０戸	０戸	０戸
	・建替事業予定戸数				0戸	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数				10戸	10戸	20戸

第５章 点検の実施方針

- 国では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。
- 本町においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成２８年８月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。
- 日常点検は、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。
- 不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。
- データベースには、定期点検や日常点検の結果、修繕履歴、直近で想定される工事項目等をカルテに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

■町営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



出典：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

■（参考）日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	1 敷地及び地盤	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	・組積造の塀又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	
	2 建築物の外部	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（外装仕上げ材等）	・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	●（塗り仕上げを除く）
			・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、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

出典：公営住宅等日常点検マニュアル

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	３ 屋上及び屋根	ア）屋上面、屋上回り	・屋根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	●
	４ 避難施設等	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	●
建築設備	１ 給水設備及び排水設備	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）給水タンク等、給水ポンプ	・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	

出典:公営住宅等日常点検マニュアル

第６章 計画修繕の実施方針

１　修繕項目と周期

・建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

２　計画修繕の実施方針

・建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋根防水や外壁改修等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。予防保全が必要な部位（屋根防水や外壁改修等）については、修繕項目と周期に基づき優先的に修繕を行う。

・点検の結果、建物の安全性や健全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。

　なお、屋根防水や外壁改修等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。

・修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。

・用途廃止対象住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。

・修繕の内容は、点検結果と同様に修繕履歴をカルテに蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

３　修繕に対する検討課題

・現地調査や各種点検結果において、劣化等の改善や修繕を要する下記の項目については、入居者の意向の把握等を行い、状況に応じて修繕を実施する。

・既存設備機器等の更新の際は、省エネルギー設備への更新についても検討を行う。

【修繕の判断を継続して検討する項目】

・鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕（該当住宅）

（高齢者等への配慮：バリアフリーへの対応）

・住宅のバリアフリー化：段差解消等の福祉対応の検討を行う

（環境・エネルギーへの配慮：省エネルギー対応）

・既存設備機器等の更新の際は、省エネルギー設備への更新の検討を行う。

※修繕規模、工事内容等に応じて改善事業となる可能性もある。

■（参考）公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）に記載されている修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1　屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2　床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3　外壁塗装等										
①コンクリート補修	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）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4　鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）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	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）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	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（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	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	－			○		
5　建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類（メータボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6　共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7　給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8 年	支給品	－		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
8　排水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火２層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火２層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50 年	鋳鉄管	①		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30 年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
9　ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10 年		－		○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１０　空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
１１　電灯設備										
①電灯設備	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	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6 年		－	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
１２　情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等　※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
１３　消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
１４　昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
１５　立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
１６　外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１７　仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	－					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	－					
１８　専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参照文献凡例

① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）

② ＵＲ賃貸住宅の長寿命化に関する計画（ＵＲ／2014 年 4 月）

③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008 年 6 月）

④ 建築編　マンションの維持修繕技術（平成 19 年度版）((社）高層住宅管理業協会／2007 年 10 月）

⑤ 平成 17 年版　建築物のライフサイクルコスト　国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005 年 9 月）

⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度　長期修繕計画作成の手引き（(社）高層住宅管理業協会　マンション保全センター／2010 年 7 月）

第７章 改善事業の実施方針

１　改善事業の実施方針

・計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

①　長寿命化型

・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住棟において、町営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

【改善事業の実施内容】

・屋根防水

・外壁改修

■長寿命化型改善の定義（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3）」より）

・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。

・従前の仕様等と比して躯体への影響が軽減されるものであること。

・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。

※全てに該当する必要はなく、いずれかの項目に該当すること。

②　居住性向上型

・入居者が安全・安心して居住できるよう、給湯器更新による居住性向上を図る。

【改善事業の実施内容】

・給湯器更新

※給湯器は、現在使用の省エネルギー率を上回ることの出来る、高効率型の給湯器への更新を行う。（参考：BL製品）

【参考：優良住宅部品（ＢＬ部品）について】

・一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をＢＬ部品として認定している。

■優良住宅部品（ＢＬ部品）の認定の要件（以下の①～⑤の全ての要件に適合）

① 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること。

② 安全性が優れたものであること。

③ 耐久性、維持性が優れたものであること。

④ 適切な施工が担保されているものであること。

⑤ 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること。

③　安全性確保型

・安全性を確保するため、バルコニー・転落防止柵の手摺が鉄製の住宅については、軽量で耐久性の高いアルミ化への改修改善を行う。

【改善事業の実施内容】

・バルコニー手摺のアルミ化

④　福祉対応型

・高齢者や障がい者等が安全・安心して居住できるように、住戸内の段差解消及び浴室改修の改善を行い円滑な利用に供するための対応を行う。

【改善事業の実施内容】

・住戸内段差解消

・浴室改修（段差解消＋浴槽設置）

2　改善事業の実施スケジュール

・計画期間内における改善事業のスケジュールは、以下のとおりとする。

■改善事業のスケジュール

団地名	住棟番号	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)
冷川住宅	冷川3-1		①②				④				
			⑤⑥								
	冷川3-2			①②			④				
				⑤⑥							
	冷川3-3						④				
							⑤⑥				
	冷川4-1							④			
							⑤⑥				
	冷川4-2							④			
							⑤⑥				
	冷川4-3							④			
							⑤⑥				
	冷川5-1							④⑤⑥			
	冷川5-2							④⑤⑥			
塚本住宅	6-1（A）								①②③		
											④
										⑤⑥	
	6-2（B）									①②③	
											④⑤⑥
仁田住宅	7-1（A）							③			
											④⑤⑥
	7-2（B）								③		
											④⑤⑥
上沢住宅	8-1（A）				①②③						④
					⑤⑥						
	8-2（B）					①②③					④
						⑤⑥					

注）①～⑥は、以下の工事項目の実施基準年を示す。

実施時期は、各種点検結果等を踏まえ基準年を参考に「←――→」の期間に実施する。

①屋根防水工事　②外壁改修工事　③バルコニー手摺のアルミ化

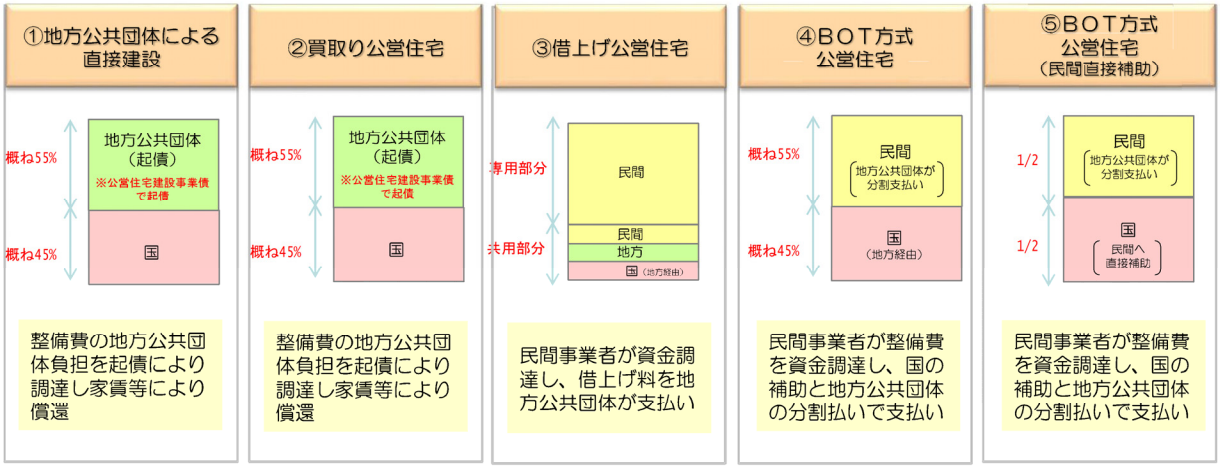
④給湯器改修　⑤住戸内段差解消　⑥浴室改修（段差解消＋浴槽設置）

第８章 建替事業等の実施方針

・計画期間には建替は行わないが、将来の建替時の参考として以下に一般的な公営住宅の供給方法を記載する。

【参考】将来の建替時に参考とする一般的な供給方法

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④ＢＯＴ方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
○空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助　等



資料：国土交通省 説明資料（国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

・令和４年度住宅局関連予算については、令和３年３月に閣議決定された新たな住生活基本計画の実行に向けて、以下の分野における施策を中心に重点的に取り組むことが示されている。

（1）住まい・くらしの安全性確保
（2）住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
（3）既存ストックの有効活用と流通市場の形成
（4）誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保
（5）住宅・建築分野の生産性向上の推進と現下の情勢への対応

その際、新たな投資を促す誘発効果の高いもの、緊急性の高いもの、民間のノウハウを活かした既存ストックを有効活用するものについて重点的に支援し、限られた予算の中で最大限の効果の発現を図る。

・国は、令和３年３月に閣議決定された新たな住生活基本計画の実行に向けて、重点的に取り組む施策を掲げており、公営住宅等については、以下の内容が示されている。

2050 年カーボンニュートラル、2030 年度温室効果ガス 46%削減（2013 年度比）の実現に向けて、住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進を図る。

① 公営住宅におけるカーボンニュートラルの実現

・公営住宅等の ZEH 化・再生可能エネルギー導入の推進・・・・【※1】
・公営住宅等のモデル的な省エネ改修の推進

② 孤独・孤立対策に資する住宅セーフティネットの強化

・孤独・孤立対策に資する交流スペース設置の推進

③ 災害への対応

・公営住宅等の防災・減災対策の推進

④ 民間活用の推進

・公営住宅における PPP／PFI 手法の導入の推進・・・・【※2】

【※1】（公営住宅等の ZEH 化・再生可能エネルギー導入の推進）

・国は、カーボンニュートラルに関する計画に関連し、住宅・建築物については、規制的措置を含む省エネルギー対策を強化し、ＺＥＨ・ＺＥＢ等の取組を推進する方針を示している。
・公営住宅等については、公的主体である地方公共団体が整備する住宅であり、2050 年カーボンニュートラル実現に向けて、省エネ・再エネ化を率先して進めていくことが求められている。

新築する場合	施策方針
省エネ	ZEH 水準※を原則　（【現行】省エネ等級４）
再生可能エネルギー導入 （太陽光発電設備設置等）	太陽光発電設備は原則設置 ※気候風土や高層等によりやむをえない場合は除く

公営住宅等整備基準（参酌基準）等を見直し、省エネルギーに係る基準について、ZEH 水準に引上げを行う（現行は、原則省エネ性能等級４）

※ZEH 水準・・・「高断熱」かつ「一次エネルギー消費量が省エネ基準▲20%」の住宅

【※2】（公営住宅における PPP／PFI 手法の導入の推進）

・国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、ＰＰＰ／ＰＦＩを積極的に推進していくこととしている。
・建替を行う場合、「ＰＰＰ／ＰＦＩ手法の導入可能性検討調査」については交付金対象となっているため、ＰＰＰ／ＰＦＩの導入についての検討を行う。

注 1）BOT 方式：　Build Operate Transfer の略。民間事業者が独自に調達した資金で施設の設計・施工を行い。施設の所有・維持・管理・運営・サービス提供も民間事業者が行う。一定の事業期間を終了後、サービス提供に必要なすべての施設を、国や地方自治体に譲渡する方式

注 2）PPP 方式：　Public Private Partnership の略。行政が行う各種行政サービスを、行政と民間が連携し民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的使用や行政の業務効率化等を図ろうとする方式

注 3）PFI 方式：　Private Finance Initiativeの略。PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法でPPPの考え方を行政として実現する為の手法の一つで、PFIの導入により、事業コストの削減及びより質の高い公共サービスの提供を行う方式

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　静岡県　函南町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟・年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4（2022）	R5（2023）	R6（2024）	R7（2025）	R8（2026）	R9（2027）	R10（2028）	R11（2029）	R12（2030）	R13（2031）		
冷川住宅	3-1	6	簡易耐火２階	S45（1970）				屋根防水外壁改修（長寿命化）				給湯器更新（居住性向上）					54	
								住戸内段差解消（福祉対応）										
								浴室改修（福祉対応）										
	3-2	6	簡易耐火２階	S45（1970）					屋根防水外壁改修（長寿命化）			給湯器更新（居住性向上）					59	
									住戸内段差解消（福祉対応）									
									浴室改修（福祉対応）									
	3-3	3	簡易耐火２階	S45（1970）								給湯器更新（居住性向上）					—	
												住戸内段差解消（福祉対応）						
												浴室改修（福祉対応）						

※ 浴室改修は、段差解消及び浴槽設置とする。

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　静岡県　函南町

住宅の区分：　(公営住宅)　特定公共賃貸住宅　地優賃(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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟・年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)		
冷川住宅	4-1	8	簡易耐火２階	S47 (1972)								給湯器更新（居住性向上）					—	
												住戸内段差解消（福祉対応）						
												浴室改修（福祉対応）						
	4-2	8	簡易耐火２階	S47 (1972)								給湯器更新（居住性向上）					—	
												住戸内段差解消（福祉対応）						
												浴室改修（福祉対応）						
	4-3	4	簡易耐火２階	S47 (1972)								給湯器更新（居住性向上）					—	
												住戸内段差解消（福祉対応）						
												浴室改修（福祉対応）						

※ 浴室改修は、段差解消及び浴槽設置とする。

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　静岡県　函南町

住宅の区分：　(公営住宅)　特定公共賃貸住宅　地優賃（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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟・年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)		
冷川住宅	5-1	5	簡易耐火２階	S48 (1973)									給湯器更新（居住性向上）				—	
													住戸内段差解消（福祉対応）					
													浴室改修（福祉対応）					
	5-2	5	簡易耐火２階	S48 (1973)									給湯器更新（居住性向上）				—	
													住戸内段差解消（福祉対応）					
													浴室改修（福祉対応）					

※ 浴室改修は、段差解消及び浴槽設置とする。

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　静岡県　函南町

住宅の区分：　(公営住宅)　特定公共賃貸住宅　地優賃(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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟・年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)		
塚本住宅	6-1 A棟	5	簡易耐火２階	S49 (1974)										屋根防水外壁改修（長寿命化）			153	
														手摺アルミ化（安全性確保）				
																給湯器更新（居住性向上）		
															住戸内段差解消（福祉対応）			
															浴室改修（福祉対応）			
	6-2 B棟	5	簡易耐火２階	S49 (1974)											屋根防水外壁改修（長寿命化）		156	
															手摺アルミ化（安全性確保）			
																給湯器更新（居住性向上）		
																住戸内段差解消（福祉対応）		
																浴室改修（福祉対応）		

※ 浴室改修は、段差解消及び浴槽設置とする。

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　静岡県　函南町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟・年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4（2022）	R5（2023）	R6（2024）	R7（2025）	R8（2026）	R9（2027）	R10（2028）	R11（2029）	R12（2030）	R13（2031）		
仁田住宅	7-1 A棟	5	簡易耐火２階	S51（1976）									手摺アルミ化（安全性確保）				—	
																給湯器更新（居住性向上）		
																住戸内段差解消（福祉対応）		
																浴室改修（福祉対応）		
	7-2 B棟	5	簡易耐火２階	S51（1976）										手摺アルミ化（安全性確保）			—	
																給湯器更新（居住性向上）		
																住戸内段差解消（福祉対応）		
																浴室改修（福祉対応）		

※ 浴室改修は、段差解消及び浴槽設置とする。

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　静岡県　函南町

住宅の区分：　(公営住宅)　特定公共賃貸住宅　地優賃（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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟・年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4（2022）	R5（2023）	R6（2024）	R7（2025）	R8（2026）	R9（2027）	R10（2028）	R11（2029）	R12（2030）	R13（2031）		
上沢住宅	8-1 北側	5	簡易耐火２階	S53（1978）						屋根防水外壁改修（長寿命化）							434	
										手摺ｱﾙﾐ化（安全性確保）								
																給湯器更新（居住性向上）		
										住戸内段差解消（福祉対応）								
										浴室改修（福祉対応）								
	8-2 南側	5	簡易耐火２階	S53（1978）							屋根防水外壁改修（長寿命化）						437	
											手摺ｱﾙﾐ化（安全性確保）							
																給湯器更新（居住性向上）		
											住戸内段差解消（福祉対応）							
											浴室改修（福祉対応）							

※ 浴室改修は、段差解消及び浴槽設置とする。

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

２　新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：　静岡県　函南町

住宅の区分：　(公営住宅)　特定公共賃貸住宅　地優賃（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		新規又は建替整備予定年度	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			

新規整備事業及び建替事業の
実施予定なし

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：　静岡県　函南町

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

団地名	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	2022（R4）	2023（R5）	2024（R6）	2025（R7）	2026（R8）	2027（R9）	2028（R10）	2029（R11）	2030（R12）	2031（R13）	

共同施設に係る事業の
実施予定なし

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第１０章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

１　ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

・策定指針における「ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出」に基づき、新規整備及び建替事業を実施する町営住宅についてはライフサイクルコストを算出する。

・長寿命化型改善事業を実施する町営住宅については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

①　ライフサイクルコスト（LCC）の算出

・策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコストを算出する。

【算出の方法】

・ＬＣＣ＝①建設費＋②改善費＋③修繕費＋④除却費

①建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

②改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除した額）

③修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額

④除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額

なお、②、③、④は社会的割引率（４％）を適用して現在価値化する。

② ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算定方法

・改定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果を算出する。

【算出の考え方】

・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。

・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率４％／年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次のとおりとする。

現時点以降の経過年数ａ年における「将来の改善費、修繕費、除却費」ｂの現在価値＝ｂ×ｃ

ａ：現時点以降の経過年数
ｂ：将来の改善費、修繕費、除却費
ｃ：現在価値化係数　ｃ＝１÷（１＋ｄ）＾ａ
ｄ：社会的割引率（0.04（４%））

【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果を算出する。

＜計画前モデル＞

①評価期間（改善非実施）Ａ

・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修繕費Ａ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）Ａ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費Ａ

・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前ＬＣＣ

・計画前ＬＣＣ＝（③建設費＋②修繕費Ａ＋④除却費Ａ）÷①評価期間（改善非実施）Ａ（単位：円／戸・年）

＜計画後モデル＞

⑥計画期間（改善実施）Ｂ

・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）

⑦修繕費Ｂ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）Ｂ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

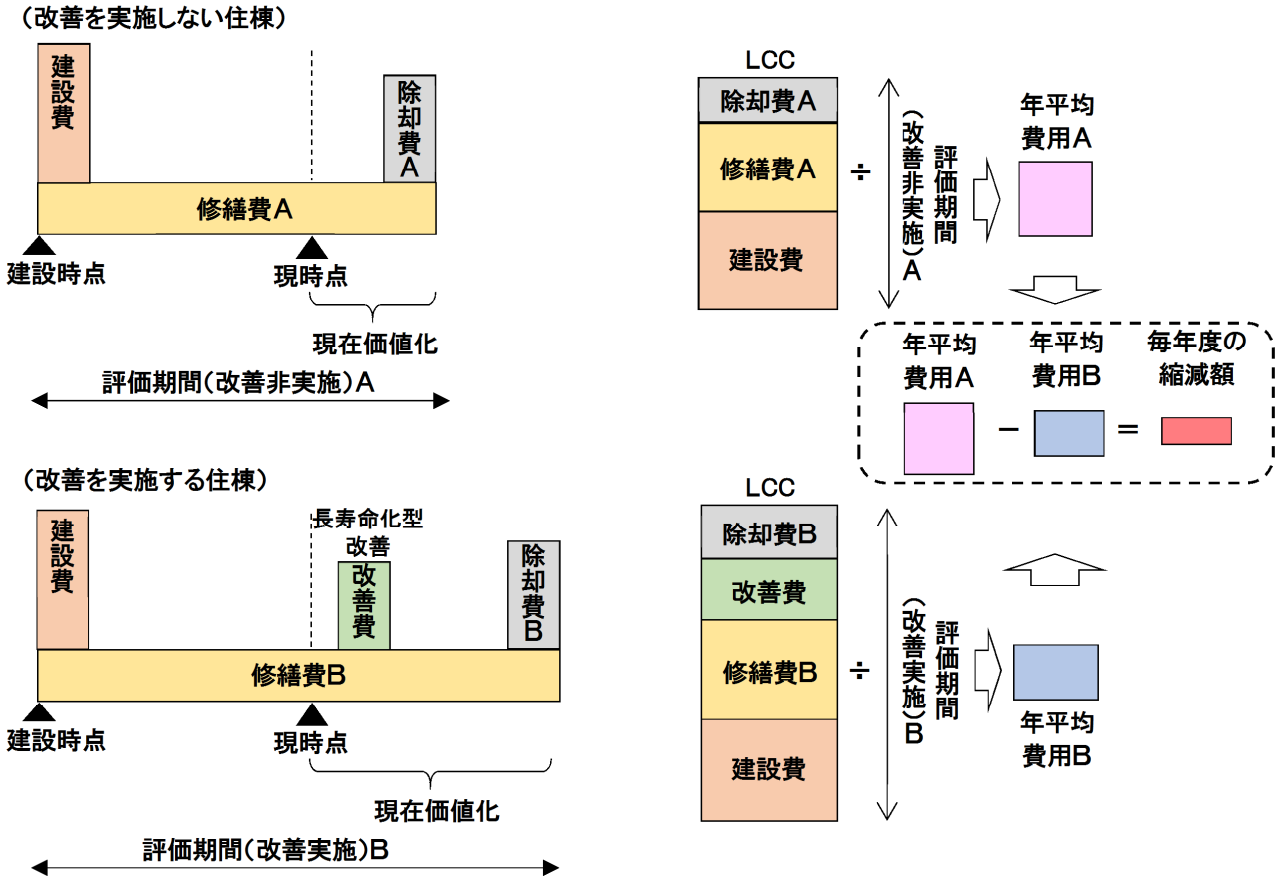
⑧長寿命化型改善費

・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再

建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。
⑨建設費
・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
⑩除却費Ｂ
・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
⑪計画後ＬＣＣ
・計画後ＬＣＣ＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費Ｂ＋⑩除却費Ｂ）÷⑥評価期間（改善実施）Ｂ（単位：円／戸・年）
＜ＬＣＣ縮減効果＞
⑫年平均縮減額
・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前ＬＣＣ－⑪計画後ＬＣＣ
⑬住棟あたりの年平均縮減額
・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が＋であれば、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減効果があると判断できる。

■ライフサイクルコストの算定イメージ



2　ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

・本町では、本計画期間内において新規整備及び建替事業を実施する町営住宅はない。

・長寿命化型改善事業を実施する町営住宅は 3 団地 6 棟あり、これらの住宅についてのライフサイクルコストの縮減効果の算出を行う。

■函南町営住宅における設定条件

・ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算定は、策定指針の「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて算出する。

・函南町公共施設個別施設計画（R3.3）では、鉄骨造の標準使用年数 45 年を 65 年まで使用する目標使用年数」が示されている。準耐火構造（簡易耐火造）2 階の町営住宅の目標使用年数は、耐用年限 45 年を建設後 65 年まで長寿命化するものとして設定する。

◆評価期間設定は、個別施設計画の考えを踏まえ、以下のとおり設定する。
・町営住宅は、計画前（改善非実施）を 45 年、計画後（改善実施：長寿命化型）65 年

	計画前（改善非実施）A （改善事業に基づく事業を実施しない場合）	**計画後（改善実施）B** （改善事業に基づく事業を実施した場合）
評価期間	45 年	65 年
修繕費	住宅の修繕項目別の状況を把握し、修繕費乗率を考慮し算定する。	
建設費	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	
改善費	―	【冷川住宅 3-1、3-2】 ・屋根防水 ・外壁改修 【塚本住宅 6-1（A）、6-2（B）】 ・屋根防水 ・外壁改修 【上沢住宅 8-1（A）、8-2（B）】 ・屋根防水 ・外壁改修
除却費	公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示される除却費 100 万円／戸に評価期間における現在価値化係数を乗じた費用	

※計画前モデル A の評価期間は準耐火造の耐用年数の 45 年とする。ただし、現段階においての耐用年数の 45 年を超過している住宅については、LCC 評価年＋1 年を基準とする。

※簡易耐火造住宅の LCC 算定は、耐火造住宅の LCC 算定プログラム（70 年版）の階段室型を用い算定を行う。

■ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟番号	建設年度	住戸数	ライフサイクルコスト年平均縮減額	
				住戸当たりの年平均縮減額（円/戸・年）	住棟当たりの年平均縮減額（円/棟・年）
冷川住宅	3-1	昭和 45 年度（1970 年度）	5	8,937	53,622
	3-2		5	9,754	58,527
塚本住宅	6-1（A）	昭和 49 年度（1974 年度）	5	30,603	153,014
	6-2（B）		5	30,603	156,443
上沢住宅	8-1（A）	昭和 53 年度（1978 年度）	5	31,289	434,282
	8-2（B）		5	31,289	437,399

※ＬＣＣ算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

3　住棟別のライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

冷川住宅（3-1）

：入力欄

■住棟諸元

団地名	冷川住宅
住棟番号	3-1
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	S45
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐階段室型
経過年数	52

評価時点（和暦）
R4

■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	2,050,000	円/戸	53	年
床防水				
外壁塗装等			53	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
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				
浴室ユニット				
レンジフード				
24h換気				
経常修繕				
計	2,050,000	円/戸	ー	

■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	53	年
床防水			
外壁塗装等	1	53	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
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			
浴室ユニット			
レンジフード			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	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	53 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）	7,727,502 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）	23,768 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	7,751,270 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	4,522,500 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	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）	961,538 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）	249,723 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	65 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）	1,419,009 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）	589,664 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）	8,556,846 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	2,050,000 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）	1,971,154 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）	4,522,500 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.601	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）	600,574 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）	240,786 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	8,937 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	53,622 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

冷川住宅（3-2）

：入力欄

■住棟諸元

団地名	冷川住宅
住棟番号	3-2
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	S45
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐階段室型
経過年数	52

評価時点（和暦）
R4

■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	2,050,000	円/戸	54	年
床防水				
外壁塗装等			54	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
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				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	2,050,000	円/戸	ー	

■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	54	年
床防水			
外壁塗装等	1	54	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
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			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	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	53 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）	7,727,502 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）	23,768 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	7,751,270 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	4,522,500 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	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）	961,538 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）	249,723 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	65 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）	1,419,009 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）	566,985 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）	8,579,526 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	2,050,000 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）	1,895,340 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）	4,522,500 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.601	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）	600,574 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）	239,968 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	9,754 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	58,527 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

塚本住宅（6-1・A棟）

：入力欄

■住棟諸元

団地名	塚本住宅
住棟番号	6-1・A棟
戸数	5
構造	中耐階段室型
建設年度	S49
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	48

評価時点（和暦）
R4

■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	2,050,000	円/戸	55	年
床防水				
外壁塗装等			55	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備 電話設備				
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				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	2,050,000	円/戸	ー	

■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	55	年
床防水			
外壁塗装等	1	55	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
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			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	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	49 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）	5,870,877 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）	19,793 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	5,890,671 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	5,434,440 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	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）	961,538 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）	250,748 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	65 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）	1,331,846 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）	398,932 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）	6,803,791 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	2,050,000 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）	1,557,832 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）	5,434,440 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.513	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）	513,373 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）	220,145 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	30,603 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	153,014 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

塚本住宅（6-2・B棟）

：入力欄

■住棟諸元

団地名	塚本住宅
住棟番号	6-2・B棟
戸数	5
構造	中耐階段室型
建設年度	S49
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	48

評価時点（和暦）
R4

■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	2,050,000	円/戸	56	年
床防水				
外壁塗装等			56	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備 電話設備				
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				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	2,050,000	円/戸	ー	

■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	56	年
床防水			
外壁塗装等	1	56	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
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			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	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	49 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）	5,870,877 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）	19,793 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	5,890,671 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	5,434,440 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	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）	961,538 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）	250,748 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	65 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）	1,331,846 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）	383,588 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）	6,819,135 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	2,050,000 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）	1,497,915 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）	5,434,440 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.513	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）	513,373 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）	219,459 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	31,289 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	156,443 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

上沢住宅（8-1・A棟）

：入力欄

■住棟諸元

団地名	上沢住宅
住棟番号	8-1・A棟
戸数	5
構造	中耐階段室型
建設年度	S53
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	44

評価時点（和暦）
R4

■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	2,050,000	円/戸	47	年
床防水				
外壁塗装等			47	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備 電話設備				
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				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	2,050,000	円/戸	ー	

■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	47	年
床防水			
外壁塗装等	1	47	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
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			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	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	45 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）	8,231,861 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）	916,781 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	9,148,641 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	8,954,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	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）	961,538 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）	423,657 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	65 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）	3,213,499 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）	768,977 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）	10,676,382 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	2,050,000 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）	1,822,443 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）	8,954,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.439	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）	438,834 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）	336,801 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	86,856 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	434,282 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

上沢住宅（8-2・B棟）

：入力欄

■住棟諸元

団地名	上沢住宅
住棟番号	8-2・B棟
戸数	5
構造	中耐階段室型
建設年度	S53
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	44

評価時点（和暦）
R4

■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	2,050,000 円/戸	48 年
床防水		
外壁塗装等		48 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
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		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	2,050,000 円/戸	ー

■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	48 年
床防水		
外壁塗装等	1	48 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
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		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	2	ー

除却費	1,000,000 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	45 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）	8,231,861 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）	916,781 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	9,148,641 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	8,954,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.962	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）	961,538 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）	423,657 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	65 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）	3,213,499 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）	739,401 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）	10,705,958 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	2,050,000 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）	1,752,349 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）	8,954,400 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	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.439	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）	438,834 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）	336,178 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	87,480 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	437,399 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

函南町営住宅長寿命化計画

発行年月　令和４年3月
発　　行　函南町
編　　集　総務部　管財課
〒419-0192　静岡県田方郡函南町平井７１７番地の 13
ＴＥＬ　０５５－９７８－２２５０（代表）
ＵＲＬ　https://www.town.kannami.shizuoka.jp