府 中 町 町 営 住 宅 長 寿 命 化 計 画

改訂版

平成 25（2013）年　3 月

（平成 26 年 1 月　第１回変更）

（令和 3 年 3 月　第２回変更）

府 中 町

目次

第１章　町営住宅ストックの現状 ..... － 1 －
１．１　府中町の概要 ..... － 1 －
１．２　町営住宅ストックの現状 ..... － 4 －
１．３　入居者の状況 ..... － 15 －
１．４　空家募集の状況 ..... － 17 －
１．５　課題の整理 ..... － 18 －

第２章　町営住宅長寿命化計画の目的 ..... － 22 －
２．１　町営住宅長寿命化計画の背景と目的 ..... － 22 －
２．２　計画の位置づけ ..... － 22 －
２．３　上位・関連計画の整理 ..... － 24 －

第３章　長寿命化に関する基本方針 ..... － 31 －
３．１　ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針 ..... － 31 －
３．２　長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 ..... － 31 －

第４章　計画期間 ..... － 32 －
４．１　計画の期間 ..... － 32 －

第５章　長寿命化を図るべき町営住宅 ..... － 33 －
５．１　ストック事業手法の判定 ..... － 33 －
５．２　団地別・住棟別活用計画 ..... － 51 －

第６章　町営住宅における各種実施方針 ..... － 52 －
６．１　点検の実施方針 ..... － 52 －
６．２　計画修繕の実施方針 ..... － 55 －
６．３　改善事業の実施方針 ..... － 60 －
６．４　建替事業の実施方針 ..... － 61 －
６．５　団地別建替事業の実施方針 ..... － 62 －

第７章　長寿命化のための事業実施計画 ..... － 63 －
７．１　住棟単位の事業実施予定一覧 ..... － 63 －
７．２　概算事業費の算出 ..... － 64 －

第８章　長寿命化のための維持管理による効果 ..... － 65 －
８．１　ライフサイクルコストの算出 ..... － 65 －
８．２　維持管理による効果のまとめ ..... － 69 －

第１章　町営住宅ストックの現状

第１章　町営住宅ストックの現状

１.１　府中町の概要

（１）位置・地勢

府中町は、広島県の西部に位置し、周囲を広島市東区、安芸区、南区に囲まれ、安芸郡の飛び地という特徴的な立地条件にあります。

町域は、東西 4.18ｋｍ、南北 5.20ｋｍ、面積 10.41ｋ㎡で、町の西半分は市街化しており、広島市の市街地と連担しています。

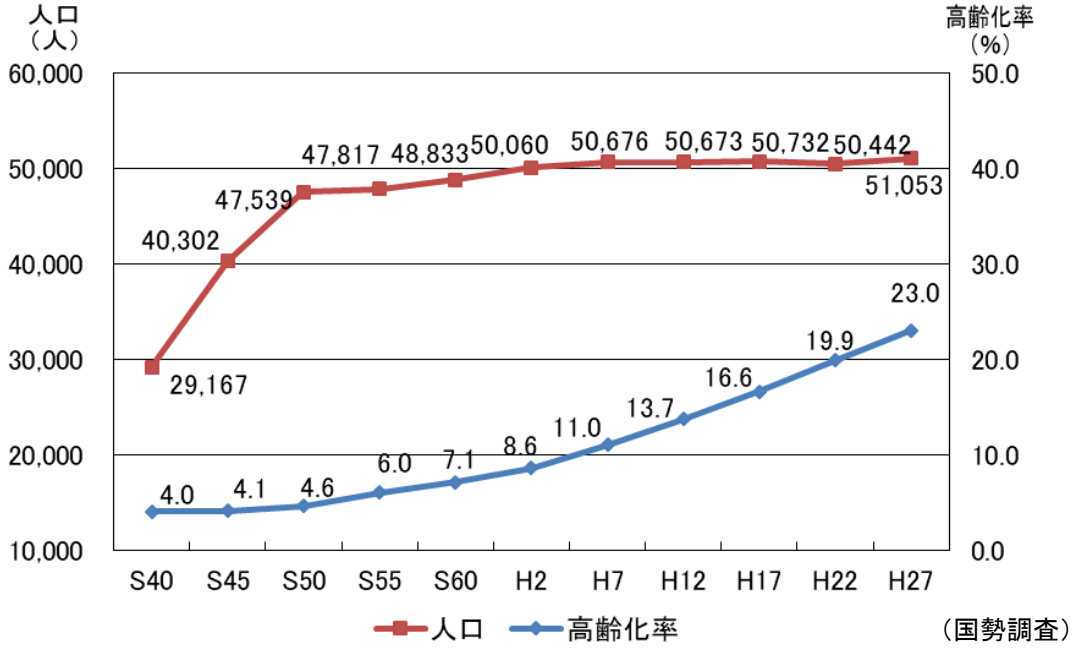
地勢は、南西部に低地、東北部に丘陵地が広がり、低地では住宅地を主体とした密度の高い市街地が形成され、丘陸部では宅地開発による低層住宅地が広がっています。

また、本町は、広島市および安芸郡（府中町・海田町・熊野町・坂町）で構成される「広島大都市周辺地域広域行政圏（広島圏）」に属しています。

▼府中町位置図

（２）人口・高齢化率

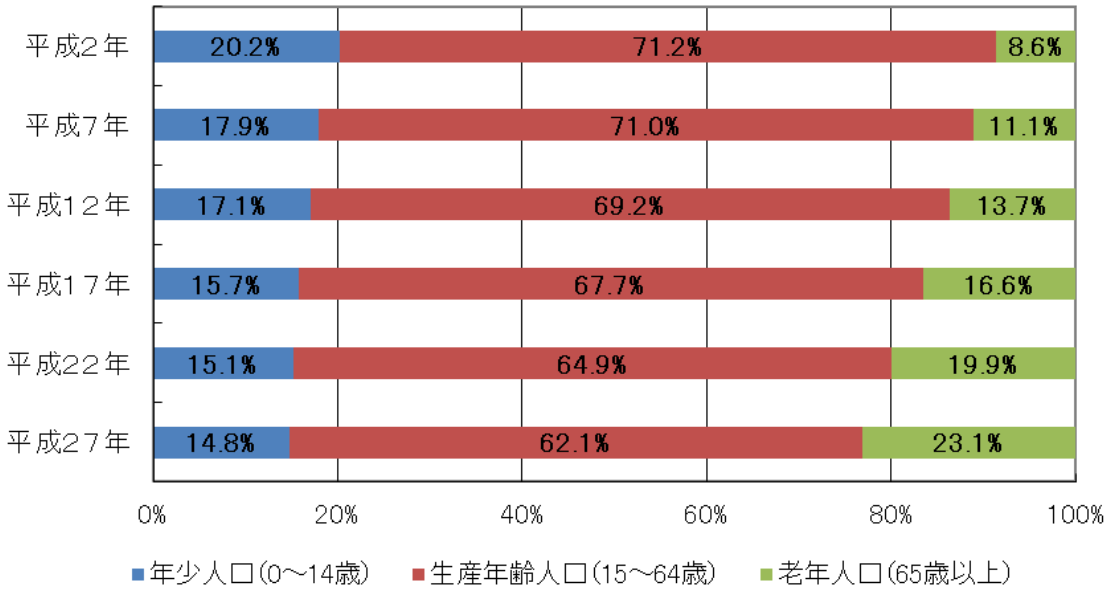
本町の人口は昭和 40 年から 50 年にかけて急激に増加し、平成 2 年には 5 万人を超え、平成 27 年まで横ばいの傾向にあります。高齢化率は年々増加傾向にあり、平成 27 年には 20%を超えています。



（国勢調査）

（３）年齢階層別人口の推移

平成 2 年から平成 27 年にかけての年齢階層別人口の推移を見ると、年少人口は平成 2 年から 5.4%減少、生産年齢人口も 9.1%減少しているのに対し、老年人口は 14.5%増加しており、少子高齢化が進んでいます。

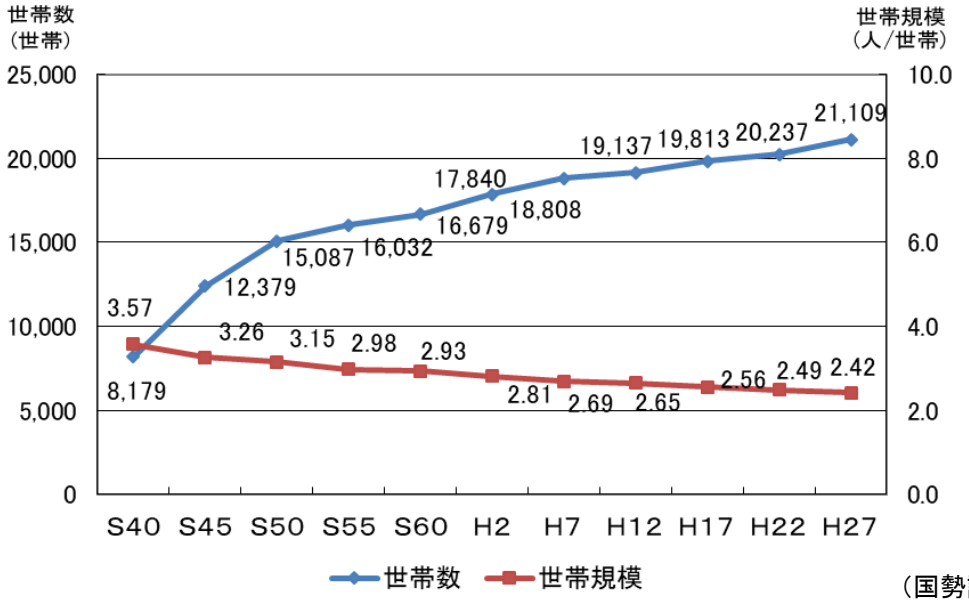


（国勢調査）

（４）世帯数及び世帯規模

世帯数は一貫して増加傾向にあり、平成 22 年には 2 万世帯を超え、さらに増加が続いています。

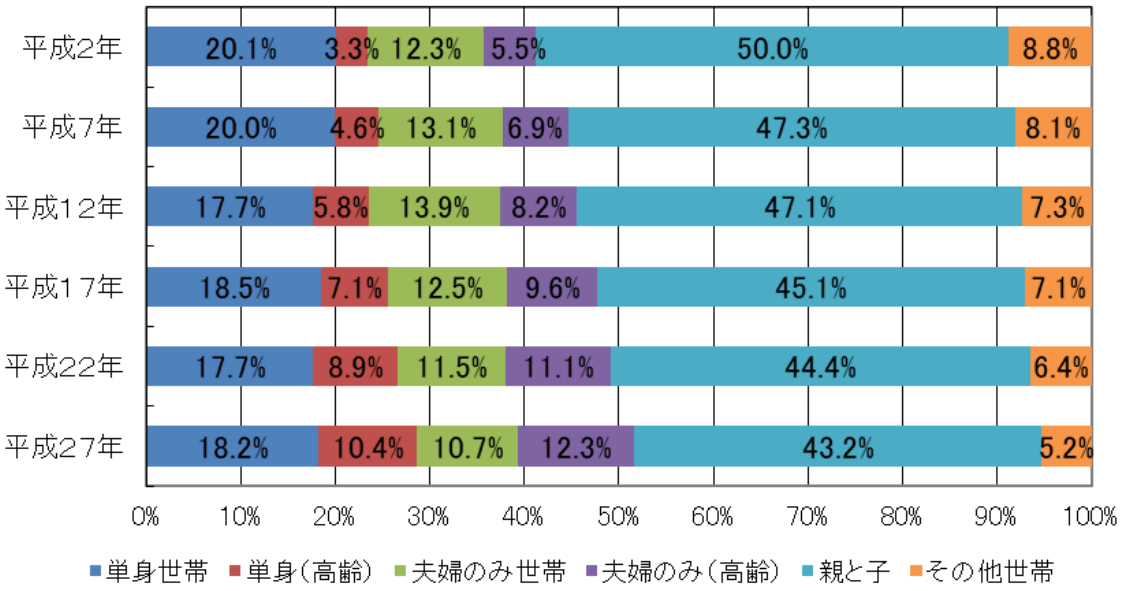
世帯規模は、昭和 40 年の 3.57 人／世帯から緩やかに下降し、平成 27 年には 2.42 人／世帯となっており、核家族化が進行していることが伺えます。



（国勢調査）

（５）世帯構成

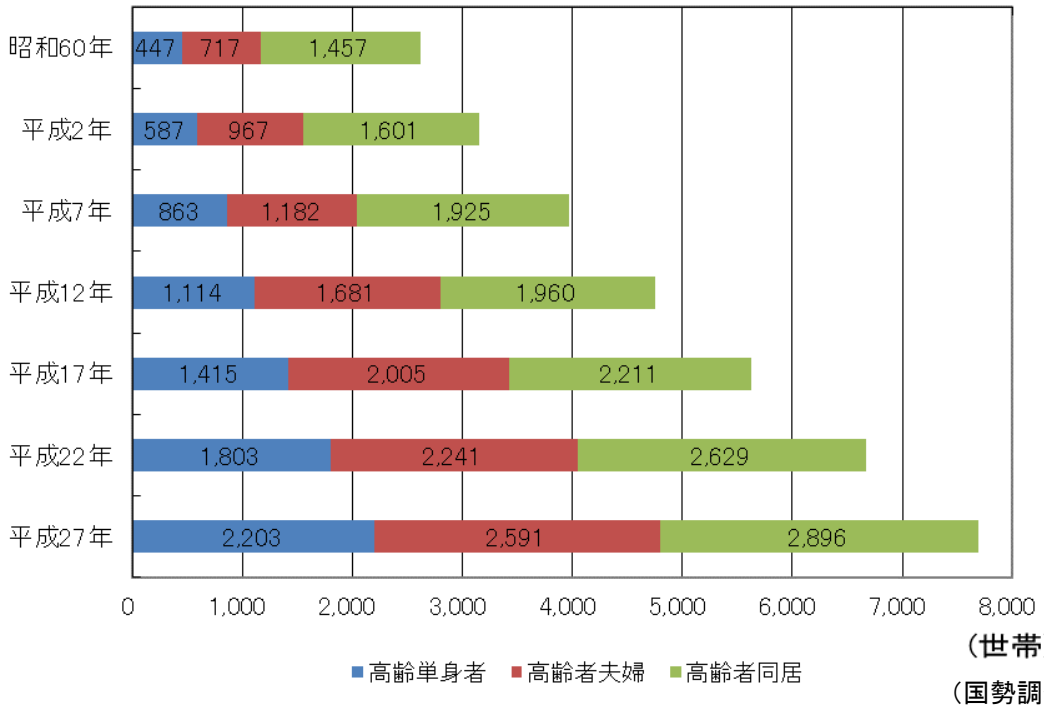
平成 2 年から平成 27 年にかけて、高齢を除いた単身世帯は 1.9%減少、高齢を除いた夫婦のみ世帯は 1.6%減少、親と子の世帯は 6.8%減少しているのに対し、高齢の単身世帯は 7.1%増加、高齢の夫婦のみ世帯は 6.8%増加しています。高齢者世帯の割合が増加傾向にあることが伺えます。



（国勢調査）

（６）高齢者世帯の推移

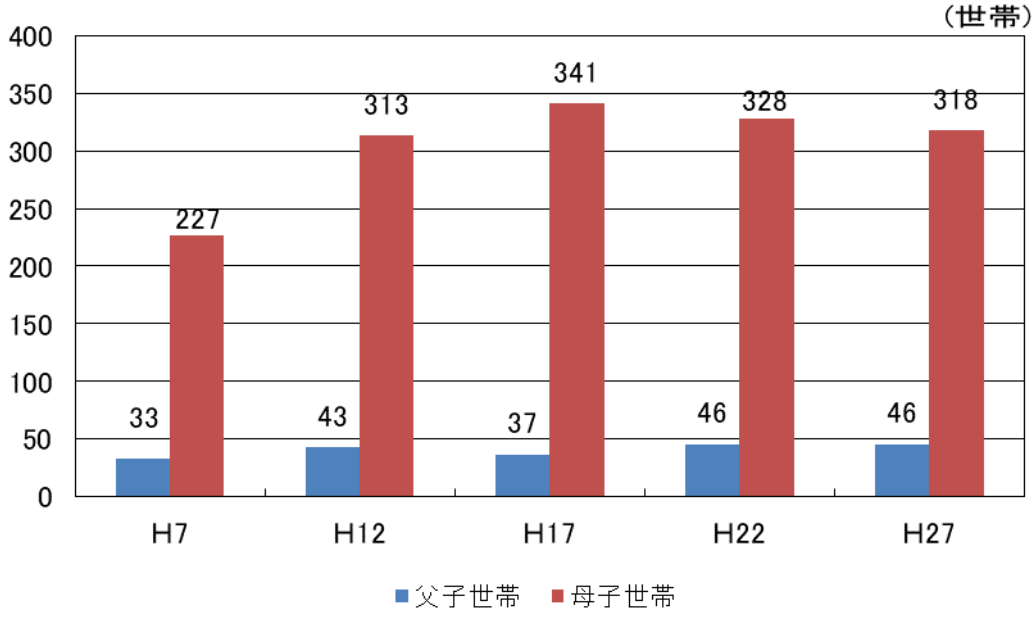
高齢者世帯数は、平成 27 年には全体で 7,690 世帯となっています。昭和 60 年と平成 27 年の高齢者世帯数を比較すると、単身者世帯は 1,756 世帯、高齢者夫婦世帯は 1,874 世帯、高齢者と同居の世帯は 1,439 世帯と高齢者を含む世帯数が大きく増加しています。



（国勢調査）

（７）母子・父子世帯の推移

母子世帯数は、平成 7 年から平成 17 年まで増加傾向にあり、その後平成 27 年まで微減となっています。父子世帯数は、50 世帯未満でほぼ横ばいです。



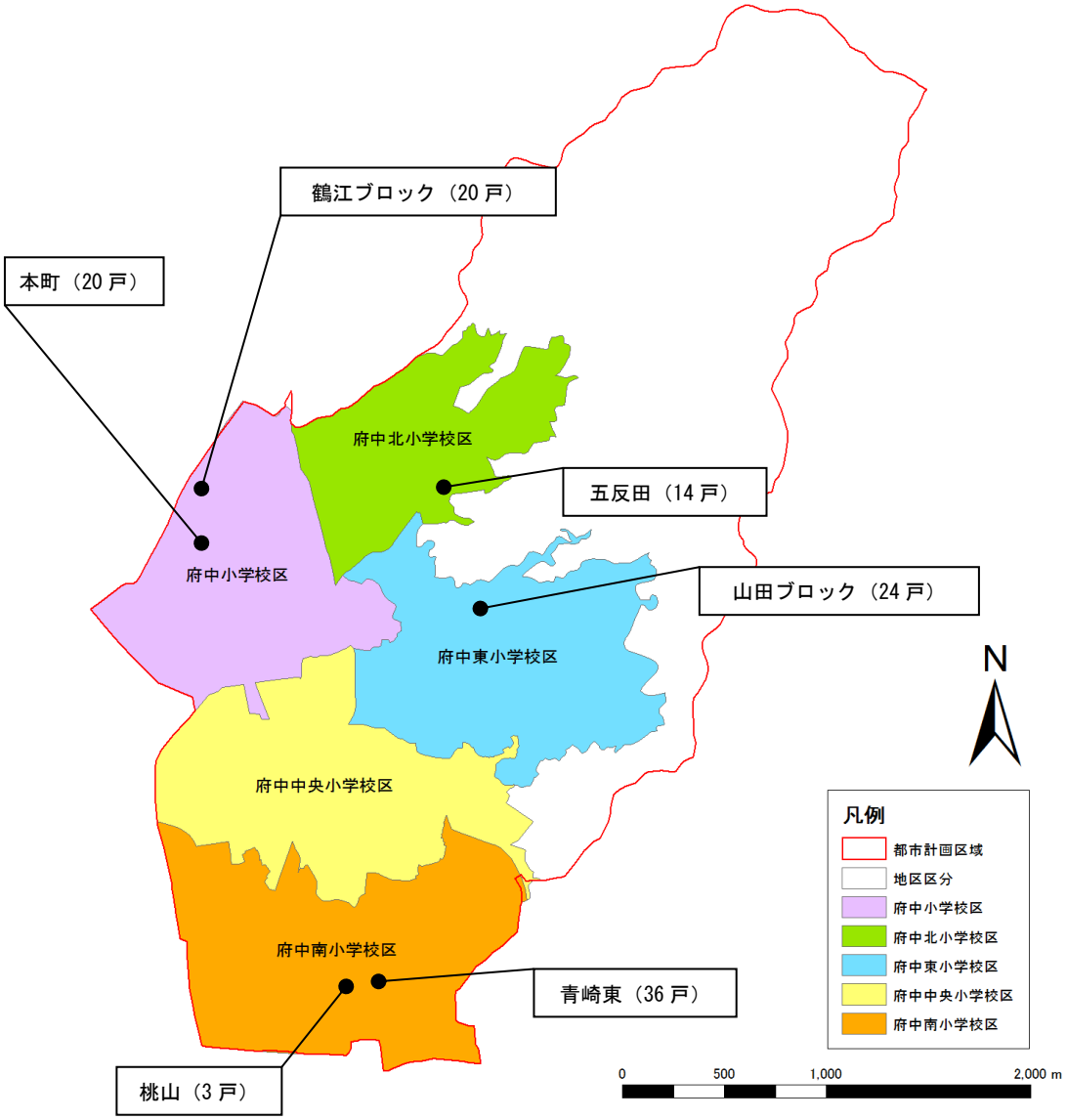
（国勢調査）

１.２　町営住宅ストックの現状

（１）町営住宅の位置

本町には、府中小学校区、府中南小学校区に各２団地、府中東小学校区、府中北小学校区に各１団地、計６団地の町営住宅が立地しています。

▼町営住宅位置図



（２）町営住宅の一覧

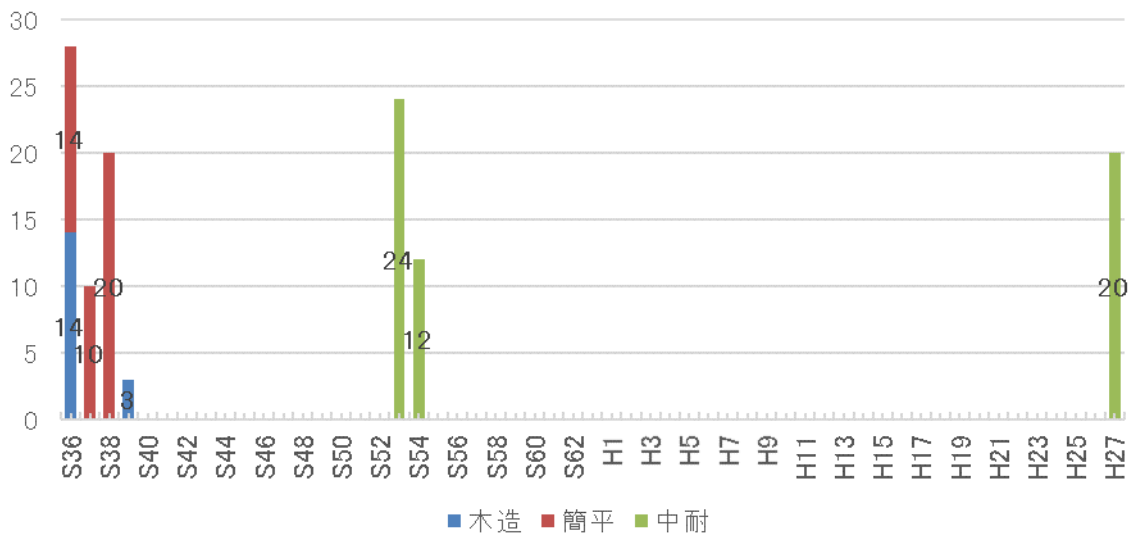
令和 2 年 4 月 1 日現在の町営住宅の管理戸数は、6 団地 21 棟 117 戸です。大半の住宅が建築耐用年数を超えており、4 団地で新規入居者の募集を停止しています。

建設年代別・構造別割合をみると、昭和 20 年代から昭和 30 年代にかけて木造や簡易耐火構造（平屋）の住宅が多く建てられ、中層耐火構造の住宅は昭和 50 年代以降に建てられた 3 棟となっています。

▼町営住宅一覧

名称	建設年度	棟数	管理戸数	構造	階数	耐用年数	備考
山田ブロック住宅	S36	3	14	簡易耐火構造住宅（平屋）	1	30	入居停止
	S37	2	10	簡易耐火構造住宅（平屋）	1	30	入居停止
五反田住宅	S36	7	14	木造住宅	1	30	入居停止
鶴江ブロック住宅	S38	4	20	簡易耐火構造住宅（平屋）	1	30	入居停止
青崎東住宅 1 号棟	S53	1	24	中層耐火構造住宅	4	70	
青崎東住宅 2 号棟	S54	1	12	中層耐火構造住宅	3	70	
桃山住宅	S39	2	3	木造住宅	1	30	入居停止
本町住宅	H27	1	20	中層耐火構造住宅	5	70	
計		21	117				

▼建設年度別・構造別戸数（単位：戸）



（３）建物の老朽度（耐用年数超過状況）

町営住宅の建築耐用年数は以下の通りです。（公営住宅法施行令第 12 条）

- 耐火構造住宅【耐火】　70 年
- 簡易耐火構造住宅（平屋）【簡平】　30 年
- 木造住宅【木造】　30 年

令和２年４月１日現在、耐用年数を経過した町営住宅は 61 戸であり、全体の 52.1%を占めています。構造別にみると、耐用年数を超過した住宅は全て木造と簡易耐火構造（平屋）となっています。

▼町営住宅における耐用年数の経過状況

耐用年数を経過した住宅（戸）		耐用年数の 1/2 を経過した住宅（戸）		その他の住宅（戸）	
山田ブロック住宅	14	青崎東住宅　１号棟	24	本町住宅	20
	10	青崎東住宅　２号棟	12		
五反田住宅	14				
鶴江ブロック住宅	20				
桃山住宅	3				
計	61	計	36	計	20

▼耐用年数経過時期別の町営住宅の構造

	木造	簡易耐火	中層耐火	計
耐用年数を経過した住宅（戸）	17	44	0	61
割合（%）	14.5%	37.6%	0.0%	52.1%
耐用年数の 1/2 を経過した住宅（戸）	0	0	36	36
割合（%）	0.0%	0.0%	30.8%	30.8%
その他の住宅（戸）	0	0	20	20
割合（%）	0.0%	0.0%	17.1%	17.1%
計	17	44	56	117
割合（%）	14.5%	37.6%	47.9%	100.0%

（４）住戸の規模

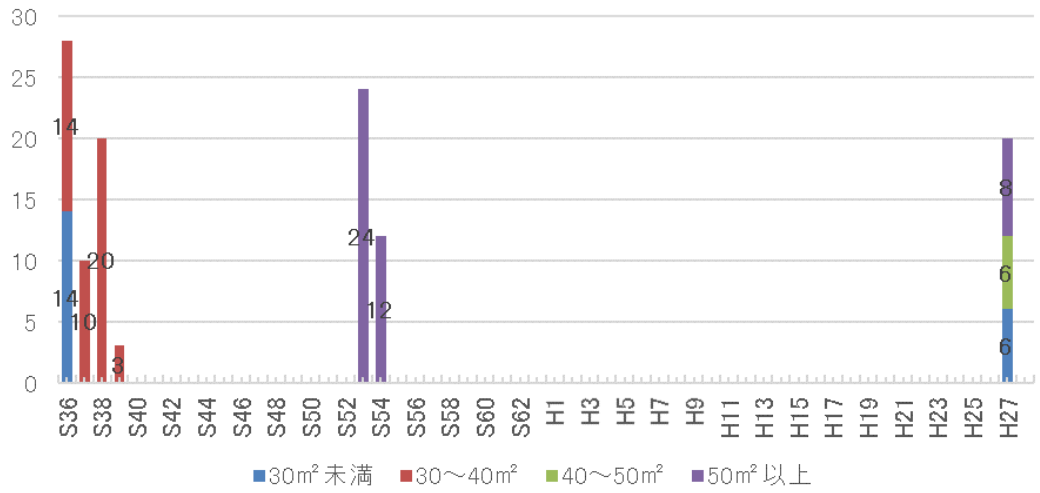
住戸の規模別にみると、30 ㎡以上 40 ㎡未満の住戸が最も多く全体の 40.2%、次いで 50 ㎡以上が 37.6%、30 ㎡未満が 17.1%の順となっています。

建設年度別住戸規模をみると、基本的には新しい住宅の方が住戸の規模が大きく、構造別住戸規模を見ると、木造や簡易耐火構造（平屋）の住宅ほど住戸の規模が小さいことが分かります。

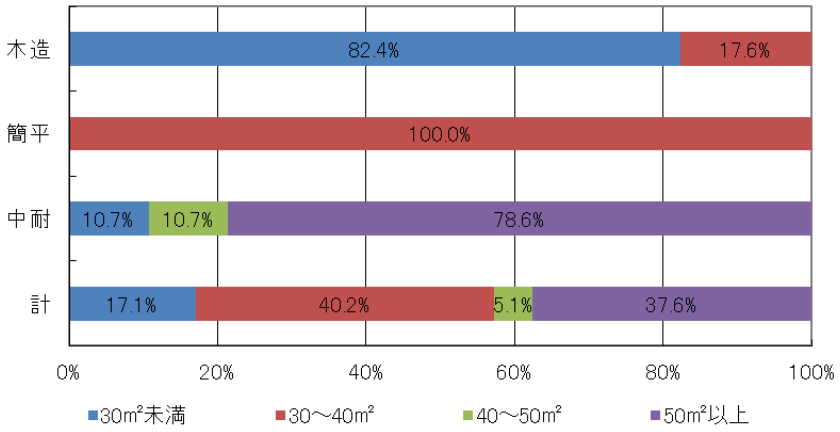
▼住戸規模

	30 ㎡未満	30～40 ㎡	40～50 ㎡	50 ㎡以上	計
耐用年数を経過した住宅（戸）	14	47	0	0	61
割合（%）	12.0%	40.2%	0.0%	0.0%	52.1%
耐用年数の 1/2 を経過した住宅（戸）	0	0	0	36	36
割合（%）	0.0%	0.0%	0.0%	30.8%	30.8%
その他の住宅（戸）	6	0	6	8	20
割合（%）	5.1%	0.0%	5.1%	6.8%	17.1%
計	20	47	6	44	117
割合（%）	17.1%	40.2%	5.1%	37.6%	100.0%

▼建設年度別住戸規模



▼構造別住戸規模



■住生活基本計画による最低居住水準面積

住生活基本計画（全国計画）では、世帯人数に応じて、健康的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基準を「最低居住面積水準」として定めています。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別途示されている「住宅性能水準」の基本的機能を満たすことを前提に、下表の通り示されています。

本町の町営住宅のうち、最低居住水準未満の住戸は6戸で、全体の6%となっています。

▼【参考】住生活基本計画（全国計画）で示されている居住面積水準

	世帯人員別の住戸専用面積（㎡）					
	単身	2人	3人	4人	5人	6人
誘導居住面積水準（一般型）	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】	150 【137.5】	175 【162.5】
最低居住面積水準	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	60 【55】	70 【65】

【　】内は、3～5歳児が1名いる場合

▼最低居住面積水準状況

名称		戸当り床面積（㎡）	管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	最低居住水準以上世帯		最低居住水準未満世帯	
山田ブロック住宅		35.1	24	15	14件	93%	1件	7%
五反田住宅		29.8	16	8	5件	63%	3件	37%
鶴江ブロック住宅		37.6	20	18	16件	89%	2件	11%
青崎東住宅	1号棟	57.8	24	24	24件	100%	0件	0%
	2号棟	59.4	12	12	12件	100%	0件	0%
桃山住宅		36.5	3	2	2件	100%	0件	0%
本町住宅		28.4、48.8、58.5	20	20	20件	100%	0件	0%
計			117	98	93件	94%	6件	6%

（５）設備状況

各住戸及び団地内の設備状況は、以下の通りです。

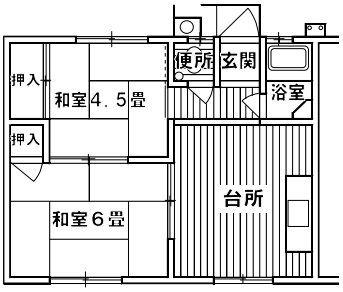
ほとんどの住宅で住戸内の手すりは整備されておらず、青崎東住宅のみ、駐車場・駐輪場がともに整備されています。

▼町営住宅の設備状況

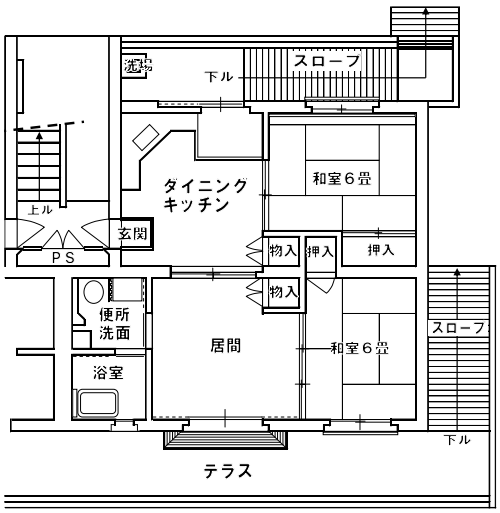
名称	間取り	住戸内手すり	トイレの種類	給水方式	ガス方式	風呂釜の有無	駐車場駐輪場
山田ブロック住宅	4.5、6、台所、トイレ、浴室	×	汲取り	直結直圧	プロパン	○	×
五反田住宅	4.5、6、台所、トイレ、浴室	×	汲取り	直結直圧	都市ガス	○	×
鶴江ブロック住宅	4.5、6、台所、トイレ、浴室	×	汲取り	直結直圧	プロパン	○	×
青崎東住宅1号棟	4.5、6、6、ﾀﾞｲﾆﾝｸﾞｷｯﾁﾝ、浴室、ﾄｲﾚ、ﾊﾞﾙｺﾆｰ×2	△（一部）	水洗	直結直圧	都市ガス	○	○
青崎東住宅2号棟		×					
桃山住宅	4.5、6、台所、トイレ、浴室	×	水洗	直結直圧	プロパン	○	×
本町住宅	洋室、浴室、トイレ、バルコニー	○	水洗	直結直圧	都市ガス	○	△（駐輪場あり）
	6、洋室、ダイニングキッチン、浴室、トイレ、バルコニー						
	6、洋室×2、ダイニングキッチン、浴室、トイレ、バルコニー						

▼代表的な間取り

山田ブロック住宅（S36）



青崎東住宅（心身障害者用）（S53）



（６）敷地と周辺の状況

団地別の概要、敷地の状況、アクセス性、周辺施設、土地利用規制を、以下に示します。

▼団地別の概要・周辺環境等

名称等：山田ブロック住宅（5 棟）		位置等：山田四丁目 2 番（府中東小学校区）	
概要（令和 2 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	24　戸	建設年度	昭和 36 年（14 戸） 昭和 37 年（10 戸）
入居戸数	15　戸	構造等	簡易耐火平屋（長屋建）
床面積	平均　35.1 ㎡/戸	耐用年数	30 年
間取り等	4.5 畳、6 畳、台所、トイレ、浴室、駐車場なし	その他	入居停止
周辺環境など			
接道状況と施設へのアクセス性	・勾配のある狭い道路に面するなどアクセス性は良好ではありません。 ・傾斜地に立地し、敷地内道路があるなど宅地相互高低差があります。	土地利用規制	第 1 種低層住居専用地域 宅地造成規制区域
周辺施設	・周辺に、府中東小学校があります。	その他	

名称等：五反田住宅（7 棟）		位置等：みくまり一丁目 3 番（府中北小学校区）	
概要（令和 2 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	14　戸	建設年度	昭和 36 年
入居戸数	8　戸	構造等	木造（背中合わせ・2 戸建）
床面積	平均　29.8 ㎡/戸	耐用年数	30 年
間取り等	4.5 畳、6 畳、台所、トイレ、浴室、駐車場なし	その他	入居停止
周辺環境など			
接道状況と施設へのアクセス性	・勾配のある狭い道路に面するなどアクセス性は良好ではありません。 ・傾斜地に立地し、敷地内道路があるなど宅地相互高低差があります。	土地利用規制	第 1 種中高層住居専用地域 宅地造成規制区域
周辺施設	・周辺に、府中北小学校があります。	その他	母子住宅として利用

名称等：鶴江ブロック住宅（4 棟）	位置等：鶴江一丁目 21 番（府中小学校区）

概要（令和 2 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	20　戸	建設年度	昭和 38 年
入居戸数	18　戸	構造等	簡易耐火平屋（長屋建）
床面積	平均　37.6 ㎡/戸	耐用年数	30 年
間取り等	4.5 畳、6 畳、台所、トイレ、浴室、駐車場なし	その他	入居停止
周辺環境など			
接道状況と施設へのアクセス性	・団地は主要な生活道路に接しており、アクセス性は良好です。 ・2 つの道路に面しており、片方の道路とは高低差があります。	土地利用規制	第 1 種住居地域
周辺施設	・周辺に、大規模集客施設やスーパーがあり、生活利便性は高い状況です。	その他	府中大川の沿岸地 借地（県有地）

名称等：青崎東住宅（2 棟）	位置等：青崎東 34 番（府中南小学校区）

概要（令和 2 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	36　戸	建設年度	昭和 53 年（24 戸） 昭和 54 年（12 戸）
入居戸数	36　戸	構造等	中層耐火 （階段室型・4 階建、3 階建）
床面積	平均　58.3 ㎡/戸	耐用年数	70 年
間取り等	4.5 畳、6 畳、6 畳、ダイニングキッチン、トイレ（水洗）、浴室、バルコニー×２、駐車場あり	その他	単身者は入居不可
周辺環境など			
接道状況と施設へのアクセス性	・団地は主な生活道路に近接しており、アクセス性は良好です。 ・比較的広い道路に接道しています。	土地利用規制	第 1 種中高層住居専用地域 宅地造成規制区域
周辺施設	・周辺に、府中南小学校があります。	その他	倉庫や集会所があるなど施設が充実

名称等：桃山住宅（2 棟）		位置等：桃山二丁目 10 番（府中南学校区）	
概要（令和 2 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	3　戸	建設年度	昭和 39 年
入居戸数	2　戸	構造等	木造（戸建、長屋建）
床面積	平均　36.2 ㎡/戸	耐用年数	30 年
間取り等	4.5 畳、6 畳、台所、トイレ（水洗）、浴室、駐車場なし	その他	入居停止
周辺環境など			
接道状況と施設へのアクセス性	・周辺道路は狭く、アクセス性は良好ではありません。 ・団地も狭い道路に接しています。	土地利用規制	第 1 種中高層住居専用地域 宅地造成規制区域
周辺施設	・周辺には、府中南小学校がありますが、道路整備が不十分でアクセス性は良好ではありません。	その他	

名称等：本町住宅（1 棟）		位置等：本町五丁目 3 番（府中小学校区）	
概要（令和 2 年 4 月 1 日　現在）			
管理戸数	20　戸	建設年度	平成 27 年
入居戸数	20　戸	構造等	中層耐火（5 階建）
床面積	平均　46.6 ㎡/戸	耐用年数	70 年
間取り等	・洋室、浴室、トイレ、バルコニー ・6 畳、洋室、ダイニングキッチン、浴室、トイレ、バルコニー ・6 畳、洋室×2、ダイニングキッチン、浴室、トイレ、バルコニー	その他	
周辺環境など			
接道状況と施設へのアクセス性	・団地は主要な生活道路に接しており、アクセス性は良好です。	土地利用規制	第 1 種住居地域
周辺施設	・周辺に、大規模集客施設やスーパーがあり、生活利便性は高い状況です。	その他	府中大川の沿岸地

（７）修繕・改善状況

昭和 60 年以降に実施された団地別の主な修繕・改善履歴は以下の通りです。

青崎東住宅では、近年、屋根や外壁の改修、老朽化した部分に対する修繕等を計画的に実施していますが、その他の住宅においては、将来的な建替えや用途廃止が見込まれるため、平成 16 年以降、軽微な修繕以外はほとんど行われていません。

▼近年の修繕・改善状況

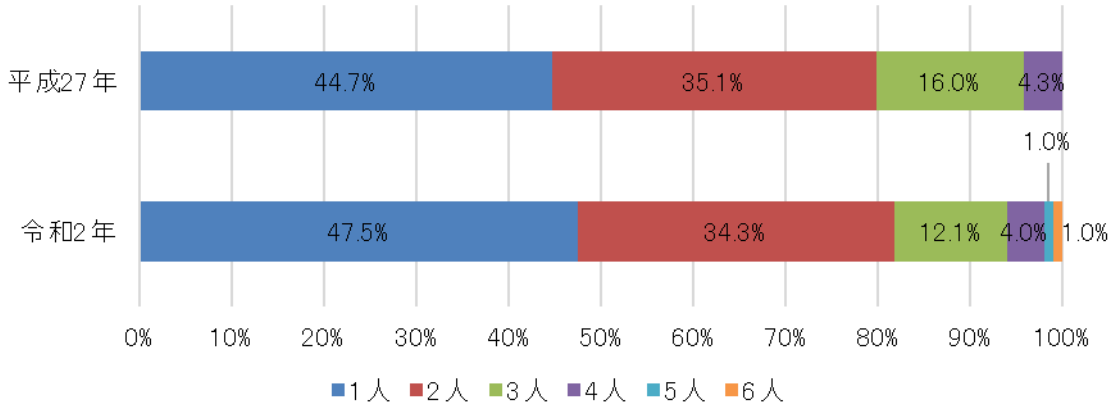
名称	修繕年度	主な修繕・改善履歴
山田ブロック住宅	S61	屋根ふき替え工事
	H13	内装等改修工事
	H14	ガス風呂工事
	H15	内装等改修工事
五反田住宅	S61	窓取替工事
鶴江ブロック住宅	S62	窓取替工事
	S63	石積補修工事
青崎東住宅 1 号棟・2 号棟	H2	ボイラー取替工事
	H3	駐輪場設置工事
	H4	屋上防水工事
	H7	受水槽等補修工事
	H14	給水施設改修工事
	H16	外壁改修工事（1 号棟）
	H17	外壁改修工事（2 号棟）
	H18	埋没都市ガス管取替工事
	H20	屋上等防水改修工事
	H23	避難用はしご取替
	H27	外壁改修工事
	R1	長寿命化型改修工事（防水）
桃山住宅	S62	窓取替工事
	S62	床組他改修工事
全戸共通	H21	火災警報器設置
	H30	火災警報器更新

１.３　入居者の状況

（１）世帯人員

町営住宅入居世帯（令和 2 年 9 月 1 日現在）の世帯人員は、一人世帯の割合が最も高く、全体の 47.5%を占めており、次いで二人世帯が 34.3%となっています。平成 27 年と比較すると一人世帯の割合が増加しています。

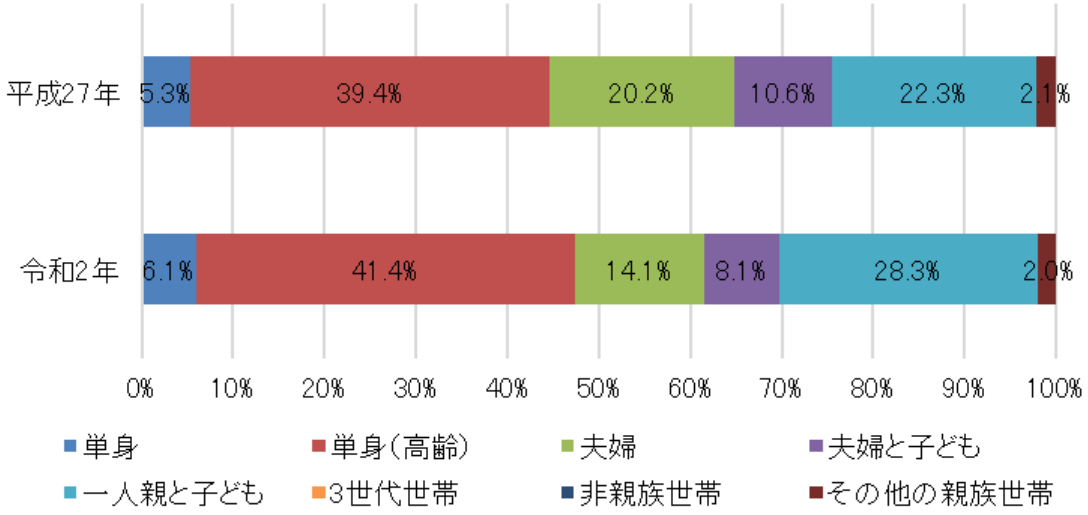
▼世帯人員



（２）世帯構成

町営住宅入居世帯の世帯構成は、「単身世帯（高齢）」の割合が最も高く、次いで、「一人親と子ども」となっています。平成 27 年と比較すると「単身世帯」及び「単身世帯（高齢）」、「一人親と子ども」の割合が増加しています。

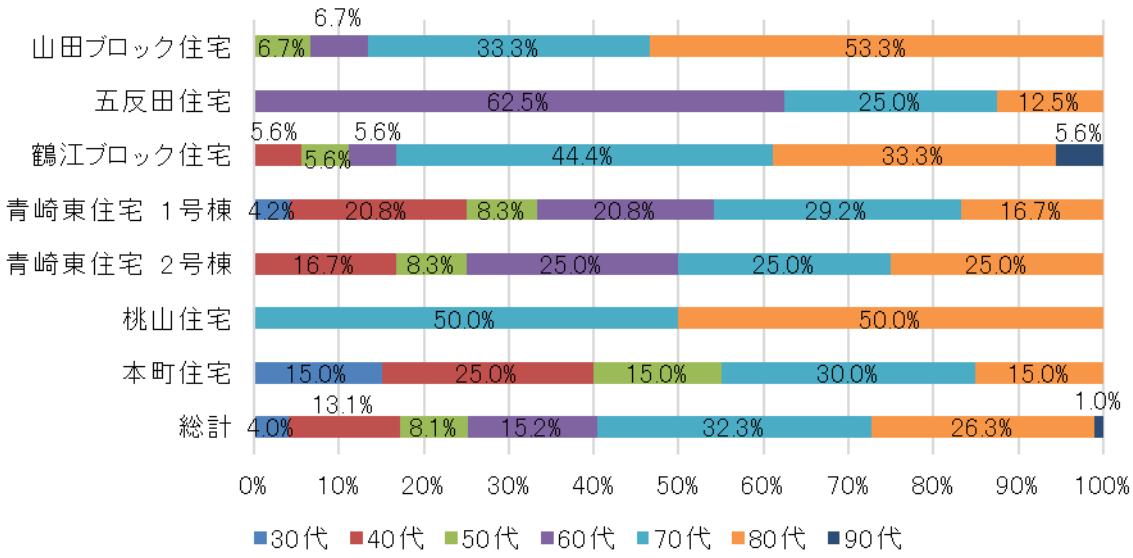
▼世帯構成



（３）入居者の年齢構成

町営住宅入居世帯（名義人）の年齢構成は、全体では 70 代の割合が最も高く 32.3%で、60 代以上の割合が 70%を超えています。団地別では年齢構成にばらつきが見られるものの、老朽化の進んだ団地ほど、入居者の高齢化が進んでいる状況が伺えます。

▼年齢構成



（４）世帯の収入状況

令和 2 年中の入居者の収入状況は以下の通りです。

▼入居世帯の収入状況

収入区分	政令月収	収入分位		世帯数	割合
原則階層	104,000 円以下	0～10%	Ⅰ	82	87.2%
	104,001～123,000 円	10～15%	Ⅱ	3	3.2%
	123,001～139,000 円	15～20%	Ⅲ	4	4.3%
	139,001～158,000 円	20～25%	Ⅳ	1	1.1%
裁量階層	158,001～186,000 円	25～32.5%	Ⅴ	1	1.1%
	186,001～214,000 円	32.5～40%	Ⅵ	3	3.2%
裁量階層外	214,001～259,000 円	40～50%	Ⅶ	3	3.2%
	259,000 円以上	50%～	Ⅷ	2	2.1%
総　　数				94	100.0%

（５）収入超過者・高額所得者に対する取組状況

収入超過者については、家賃決定で認定を受けた者に対し、明け渡し努力義務が課せられていることを明記した通知書を送付しています。また、高額所得者に対しては、条例に基づき、明け渡し請求を行っています。

１.４　空家募集の状況

（１）空家の状況

令和 2 年 10 月 1 日現在の空家戸数は、管理戸数 117 戸のうち 18 戸で、全体の 15.4%を占めています。

▼団地別空家の状況

名称	建設年度	棟数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	備考
山田ブロック住宅	S36	3	14	8	6	入居停止
	S37	2	10	7	3	入居停止
五反田住宅	S36	7	14	8	6	入居停止
鶴江ブロック住宅	S38	4	20	18	2	入居停止
青崎東住宅　1 号棟	S53	1	24	24	0	
青崎東住宅　2 号棟	S54	1	12	12	0	
桃山住宅	S39	2	3	2	1	入居停止
本町住宅	H27	1	20	19	0	
計		21	117		18	

（２）応募・募集状況

平成 28 年度から令和 2 年度までの空家の募集状況をみると、募集を行った団地は青崎東住宅、本町住宅の 2 団地のみとなっています。

応募者数をもとに団地毎に倍率を算出すると、本町住宅は 8.6 倍、青崎東住宅 1 号棟は 3.0 倍となります。いずれも、需要は高い状況です。

▼入居募集状況（平成 28 年～令和 2 年）

名称	募集戸数	応募者数	応募倍率
本町住宅	21	181	8.6
青崎東住宅　1 号棟	4	12	3.0

１.５　課題の整理

（１）現況のまとめ

町営住宅ストックの現状や入居者の状況、空家募集の状況を踏まえ、現況について以下の通り整理します。

項目	現況課題のまとめ
建物の老朽度	●耐用年数を超過した住宅が 61 戸、全体の 52.1%であり、その全てが木造と簡易耐火構造（平屋）である。 ●青崎東住宅は、耐用年数の 1/2 を経過している。
住戸の規模	●最低居住面積水準未満の住戸が全体で 6 戸（6%）存在する。 ●木造住宅の戸当たり床面積は、30 ㎡未満が 82.4%、30～40 ㎡が 17.6%と全体的に小規模となっている。 ●簡易耐火構造（平屋）の戸当たり床面積は、全て 30～40 ㎡で、最低居住面積水準未満が 3 戸である。
設備状況	●木造住宅と簡易耐火構造（平屋）住宅の一部は、トイレが汲取り式となっている。 ●青崎東住宅以外は、駐車場が整備されていない。 ●手すりの設置等を行った高齢化対応仕様の住宅は少ない。
敷地と周辺の状況	●鶴江ブロック住宅は、それぞれ老朽化しているものの、敷地は主要な生活道路に面しており、アクセス性が比較的良好で、生活利便性も高い。 ●山田ブロック住宅、五反田住宅、桃山住宅は、周辺道路が狭いなど、アクセス性が良くない。
修繕・改善状況	●青崎東住宅以外は、軽微な修繕以外はほとんど行われていない。
入居者状況	●町営住宅入居者は、単身世帯（高齢）や一人親＋子ども世帯など、小規模世帯の割合が高くなっている。 ●入居者（世帯主）の年齢構成は、70 代が最も高く、60 代以上の割合が 7 割以上を占めている。 ●入居者（世帯主）の年齢構成は、団地ごとにばらつきがあり、古い住宅ほど入居者の高齢化が進んでいる。
応募・募集状況	●町営住宅の多くは、入居停止となっているものの、募集に対する応募倍率は、青崎東住宅 1 号棟で 3.0 倍、本町住宅で 8.6 倍と町営住宅の需要は総じて高い状況にある。

（２）町営住宅ストックの課題

①老朽化した住宅の速やかな解消

本町には昭和 20 年代から 30 年代に建てられた木造・簡易耐火構造（平屋）の住宅が 4 団地あり、耐用年数を大幅に超過するなど著しく老朽化しています。これらは、住戸規模が狭小なものが多く、安全性・居住性の観点からも早急な解消が求められます。

また、町営住宅の中には、施設へのアクセス性や周辺環境が良くないなど、現位置での建替えが困難なものもあります。そのため、適切な時期に建替えや改善、修繕などを実施するとともに、町営住宅の配置バランスを考えながら、町営住宅の集約化を図る必要があります。

②高齢者・障害者世帯に配慮した住宅整備

近年、少子高齢化や世帯の小規模化、核家族化の進行に伴い、単身高齢世帯や高齢夫婦世帯が大幅に増加しています。町営住宅の入居者においても、高齢化率が高くなっており、今後は高齢者や障害者への対応が重要となってきます。

今後は、トイレ、玄関や浴室などの手すりの設置や段差の解消、エレベーターの設置をはじめとしたバリアフリー化を推進し、高齢者や障害者をはじめとした全ての人が安心して暮らすことができる、ユニバーサルデザインに配慮した住宅の整備が必要です。

③建替え団地における住宅の多様化

建替え団地においては、周辺環境との調和を図るとともに、子育て期の若年世帯向け、福祉施策と連携した高齢者向けなど、多様なタイプの住宅のミックス化を図る型別供給など、地域コミュニティを活性化させる仕組みが必要です。

また、建替えにあたっては、子どもの遊び場や青少年の活動の場、お年寄りの憩いの場づくりなど、世代間交流の活性化に寄与する施設や集会所の併設等についても検討する必要があります。

④団地管理の適正化・効率化

現在、青崎東住宅以外では、軽微な修繕以外の修繕・改善を行っておらず、対症療法型の維持管理を行っています。今後は、これまでの事後的な管理から予防保全的な管理へと転換を図り、長寿命化型改善の実施、保守点検の実施、早期の修繕、補修などの円滑な更新により、ライフサイクルコストの縮減を図ることが必要です。

また、入居後に収入が増加したため、収入基準を上回ることとなった収入超過世帯に対しては、町営住宅が収入基準以下の住宅に困窮する低額所得者に対する住宅セーフティネットである趣旨を理解してもらい、明け渡しの努力を促す必要があります。

⑤民間賃貸住宅を活用する制度の適用検討

老朽化した住宅への速やかな対応が求められる状況ではありますが、人口減少等の町営住宅を取り巻く社会情勢の急激な変化により、限られた町の財源はさらに厳しい状況にあり、新たな町営住宅の建設は容易ではありません。

このため、新たな町営住宅が整備できる状況になるまでの間、他の手法での対応が可能であるかどうかの検討を行いました。

現時点では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号)」(以下、「住宅セーフティネット法」という。)に基づき、住宅確保要配慮者に対して、民間賃貸住宅の活用を図る「住宅セーフティネット」制度の活用や公共団体の自力建設によらない公営住宅確保施策である「借上げ公営住宅制度」、「家賃補助」などの制度が考えられます。

これらの制度のメリット及びデメリットを整理した結果、それぞれの手法において、下記のような課題を確認しました。

「セーフティネット住宅」による住宅戸数の確保策としては、住宅セーフティネット法による制度で国が推進している状況ですが、民間事業者等の発意による登録制度のためまだ全国的にセーフティネット住宅への登録が進んでいないという課題があり、広島県内の登録戸数は、52戸、本町内では0戸となっています。

「借上げ型公営住宅」による住宅戸数の確保策としては、公営住宅法による制度で国の補助対象となりますが、期間の定めが必要であり、終了時の入居者退去や終了後の入居者への対応が課題となります。また、長期的に見ると直接建設と比べると高コストとなります。

「家賃補助」による住宅戸数の確保策としては、国の補助対象とはならず、全額が町の単独負担となるため、財政負担が大きくなるという課題があります。

このように、上記手法においては課題があり、現時点では採用することが難しいため、引き続き動向を注視するとともに検討を行うこととします。

▼各種制度の概要とメリット・デメリット

	セーフティネット住宅	既存借上げ型公営住宅	家賃補助
概要	・「セーフティネット住宅」は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正により、平成29年10月に開始された新たな住宅セーフティネット制度。 ・「セーフティネット住宅」とは、住宅用確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県等に登録された住宅のことであり、改修費の補助や入居者に対する家賃補助が可能となる。	・民間事業者が所有する一定の基準に適合した住宅を、入居者の有無に関わらず一定期間借上げ、町営住宅として供給するもの。	・町で一定の要件に該当する方に対して、家賃補助制度を創設。
メリット	・民間賃貸住宅の登録制度であるため、初期投資（建設費用）がかからない。 ・維持管理費は、建物所有者または管理者が負担及び実施。 ・入居者に対する家賃及び家賃債務保証料に対して、国庫補助が受けられる。（国及び地方公共団体で補助） ・民間賃貸住宅の空き家や空き室解消策として期待される。	・建物整備ではなく、既存の住宅に対する借上げであるため、初期投資（建設費用等）がかからない。 ・借上げ期間は家賃対策助成として、国庫補助が受けられる。 ・借上げ期間は町で独自に設定できるため、財政状況に応じた支出調整が可能。 ・町の政策に合わせて、ストックの地域的偏在を改善できる。 ・公営住宅需要に応じて、柔軟な供給量の調整が可能。 ・民間賃貸住宅の空き家や空き室解消策として期待される。	・入居希望者が場所や建物を自由に選ぶことができる。 ・個人の家賃に対する補助であるため、初期投資（建設費用等）がかからない。 ・維持管理費は建物所有者又は管理者が負担及び実施。 ・補助期間及び金額等を町で独自に設定できるため、財政状況に応じた支出調整が可能。 ・対象建物や対象者を町で設定できるため、居住地の誘導や子育て世帯の定住促進等まちづくりとの連携が可能。 ・公営住宅需要に応じて、柔軟な供給量の調整が可能。 ・民間賃貸住宅の空き家や空き室解消策として期待される。
デメリット	・民間事業者等の発意による登録制度であり、全国的にセーフティネット住宅への登録は進んでいない。	・市場家賃と入居者家賃の差額に対する町の負担が大きく、長期的に見ると直接建設と比べ高コストとなる。 ・居住者の有無に関わらず借上げ費用を要する。 ・住宅の選定や民間事業者との契約締結など制度導入までに期間を要する。 ・既存の入居者とのコミュニティ形成が課題。	・家賃補助は、国庫補助の対象外であり、町の財政負担を圧迫する恐れがある。 ・公営住宅への居住に比べ、居住地や建物に関する制約が少ないため、制度に対する需要が大幅に増加し、町の財政負担を圧迫する恐れがある。 ・補助額や対象要件の設定等の制度導入に向けた検討負担が大きい。

第２章　町営住宅長寿命化計画の目的

第2章　町営住宅長寿命化計画の目的

２.１　町営住宅長寿命化計画の背景と目的

（１）背景

平成 18 年 6 月に、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するための「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティネットの確保、健全な住宅市場の整備、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が国から示されました。

「公営住宅等長寿命化計画」は、「公営住宅ストック総合活用計画」を拡充したもので、住生活基本計画に定める公営住宅の役割を果たすために、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト縮減を図ることを目的としています。

令和 2 年 4 月 1 日現在、本町では、6 団地、21 棟、117 戸の町営住宅を管理しています。そのうち、大半の住宅が建築耐用年数を超えており、6 団地中、4 団地で新規入居者の募集を停止している状況にあります。

こうした状況を踏まえ、更新期を迎えている老朽化した町営住宅ストックについて効率的かつ円滑な建替えや計画的な改善、修繕等を行い、多様な需要に的確に対応したストックマネジメントを行うことが求められています。

また、平成21年3月に策定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が、平成28年8月に改定されました。

本町では、公営住宅を取り巻く社会情勢の変化に対応し、公営住宅の効率的かつ円滑な整備等と維持管理を推進するため、現長寿命化計画の改訂を行うこととします。

（２）目的

「府中町町営住宅長寿命化計画」は、厳しい財政状況下において、建替え、改善、修繕、用途廃止などの適切な手法の選択のもと、予防保全的な維持管理を実現するとともに、長寿命化によるライフサイクルコスト※の縮減と事業量の平準化を図ることを目的として策定します。

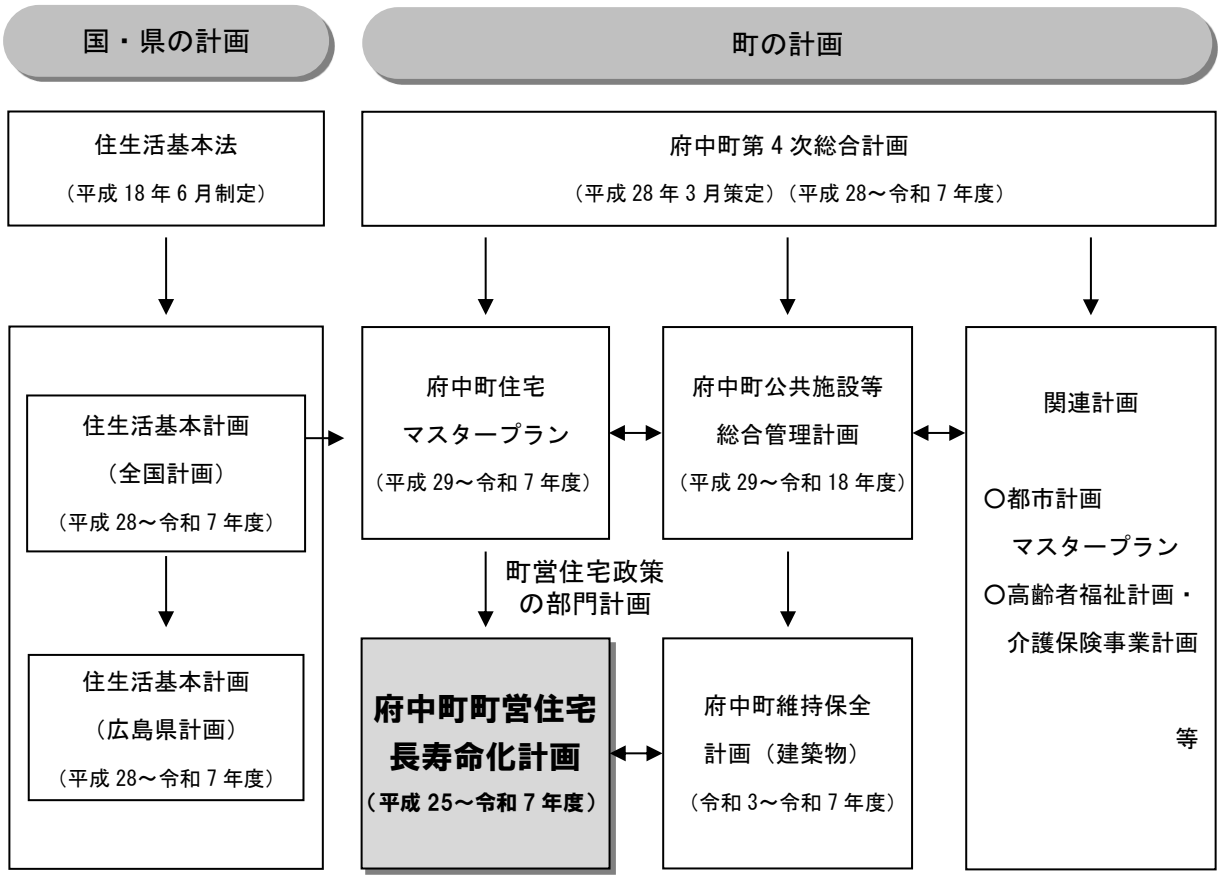
※ライフサイクルコスト（LCC）…建設に係る初期コストだけではなく、維持管理や改修・廃棄に必要なコスト全てを含めたコストのこと。

２.２　計画の位置づけ

本計画は、平成 28 年 3 月に策定された「府中町第 4 次総合計画」を上位計画とし、「府中町住宅マスタープラン」における町営住宅政策に関する部門計画として位置づけます。

また、国や県が策定する住生活基本計画等の住宅関連計画との整合を図りながら策定するとともに、本町の各分野の関連計画との整合性を図ります。

▼計画の位置づけ



２.３　上位・関連計画の整理

（１）住生活基本計画（全国計画）：平成 18 年 9 月策定（平成 28 年 3 月変更）

【計画期間】　　平成 28 年度から令和 7 年度の 10 年間

【改定のポイント】

●若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

●既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

●住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

【施策の基本的な方針及び目標】

①居住者からの視点

目標１　結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標２　高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標３　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②住宅ストックからの視点

目標４　住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標５　建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標６　急増する空き家の活用・除却の推進

③産業・地域からの視点

目標７　強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標８　住宅地の魅力の維持・向上

【施策の総合的かつ計画的な推進】

（１）住生活に関わる主体・施策分野の連携

（２）消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

（３）住宅金融市場の整備と税財政上の措置

（４）全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

（５）政策評価の実施と計画の見直し

（２）住生活基本計画（広島県計画）：平成 19 年 2 月策定（平成 29 年 3 月変更）

【計画期間】　平成 28 年度から令和 7 年度の 10 年間

【基本方針】　誰もが生き生きと暮らせる居住環境の実現

【視点と目標】

居住環境・住宅ストックからの視点

目標１　多様な人材をひきつける魅力的な居住環境の整備
目標２　次世代に承継される質の高い住宅ストックへの更新
目標３　良質で魅力的な住宅ストックが評価され流通する住宅市場の整備

居住者からの視点

目標４　結婚・出産を希望する若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現
目標５　高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
目標６　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

【各施策の進行を管理する指標】

目標	項目	現状値（年度）	目標値（年度）
目標１	住宅供給の仕組の検討の中で設定		
目標２	長期優良住宅の年間認定戸数の新築戸数に対する割合	10.9%（H27）	20%（R7）
	一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	20.6%（H25）	38%（R7）
	住宅の耐震化率	79.2%（H27）	85%（R2） 100%（R17）
	県営住宅の耐震化率	98.9%（H27）	100%（H29）
	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	4.2%（H25）	12%（R7）
	空家等対策計画策定の市町数	4 市町（H27）	23 市町（H31）
目標３	既存住宅の流通割合	11.9%（H25）	25%（R7）
	消費者・事業者向けセミナー、出前講座、住宅相談会の実施	5 件／年（H27）	7 件／年以上（毎年度）
目標４	子育てスマイルマンションの認定戸数（累計）	1,541 戸（H27）	※ひろしまファミリー夢プランに記載（改定中）
	県営住宅における新婚・子育て世帯の優先入居戸数（累計）	300 戸（H27）	
目標５	サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数（累計）	6,954 戸（H27）	－
	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	83.9%（H27）	90%（R7）
	65 歳以上の世帯員がいる世帯の一定のバリアフリー化率	42.9%（H25）	75%（R7）
	県営住宅のバリアフリー化率	29.7%（H27）	－
目標６	あんしん賃貸住宅協力店登録数	36 店（H27）	36 店（H29）

【計画期間内における広島県の区域内の公営住宅供給の目標量※】

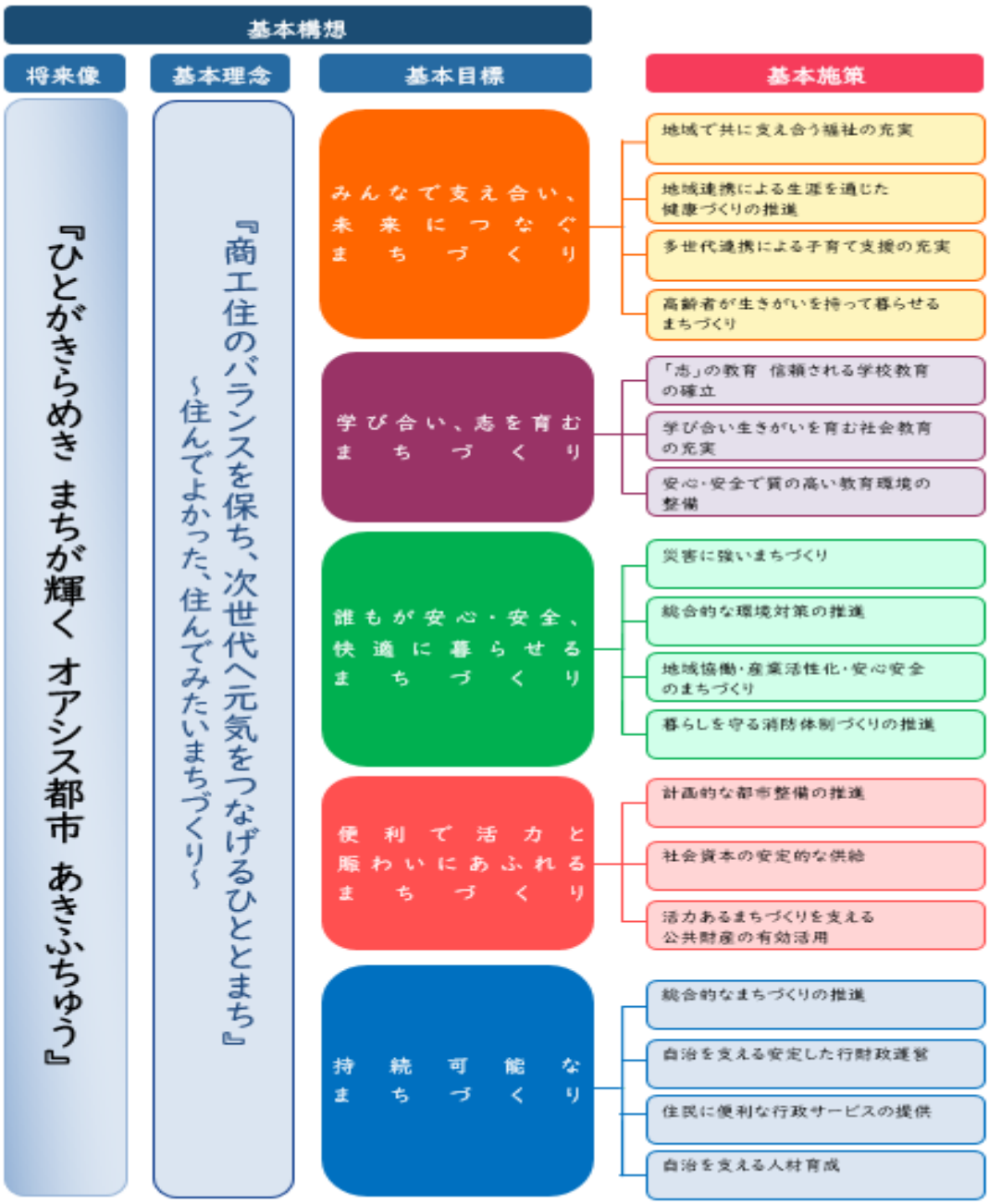
	平成 28～令和 2 年度（5 年間）	平成 28～令和 7 年度（10 年間）
公営住宅の供給目標量	7,700 戸	16,200 戸

※計画期間内の既存公営住宅の空き家募集戸数と建替え等の戸数を合計した戸数

（３）府中町第４次総合計画：平成 28 年 3 月策定(令和 3 年 3 月策定)

【計画期間】　　平成 28 年度から令和 7 年度の 10 年間

【計画の体系】



【分野別の施策内容】（公営住宅関連部分のみ抜粋）

第 3 編　基本計画

基本目標４：便利で活力と賑わいにあふれるまちづくり　―都市基盤・住環境―

【基本施策】計画的な都市整備の推進

【単位施策の方向性】住環境の向上

○公営住宅を適切に配置することにより、住宅困窮者の住みよい環境づくりを進めます。

（４）府中町住宅マスタープラン：平成 29 年 3 月策定

【目標年次】　平成 29 年度から令和 7 年度の 10 年間

【基本理念】

～ずっと住まいのオアシス～
みんなに魅力あるあきふちゅう

【住宅環境の改善にかかる方向性・取り組み】

＜１＞　良好な住環境の形成

１　住宅の基礎的立地条件の改善

２　若い世帯の定住に向けた子育て支援の推進

３　安全で住みよい住宅地の整備

＜２＞　良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承

１　災害に強い住まいづくり

２　安心して暮らせる住まいづくり

３　環境にやさしい住まいづくり

＜３＞　居住の安定の確保

１　高齢者・障害者にとって住みやすい住宅・住宅地の整備

２　住宅セーフティネットの構築

３　公営住宅の有効活用

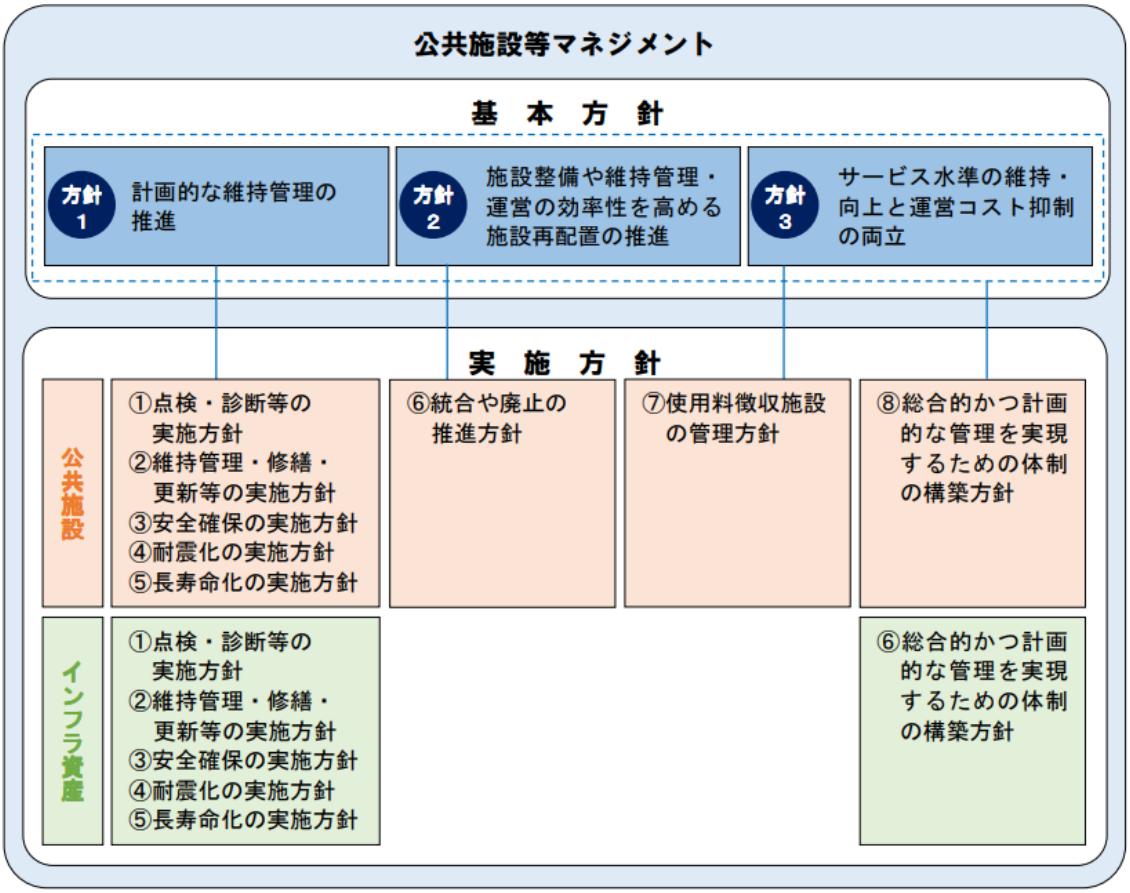
＜重点施策＞ 公営住宅の安全性の確保

公営住宅の効率的・効果的な供給、耐用年限超過住宅の建替えの推進、改修・修繕を計画的に進め、公営住宅のバリアフリー化を進める等、住宅の安全性の確保を図ります。

（５）府中町公共施設等総合管理計画：平成 29 年 3 月策定

【計画期間】　　平成 28 年度から令和 18 年度の 20 年間

【公共施設等マネジメントに関する方針体系図】



【公営住宅の管理に関する基本的な方針】

○「府中町町営住宅長寿命化計画」に基づき、予防保全型の維持管理及び耐久性の改善を行い、施設の長寿命化を図ります。

○鶴江住宅は、府中北交流センターに集約し、除却します。

○老朽化が進行し、比較的近接して立地している山田ブロック住宅と五反田住宅は、利便性や敷地規模、周辺の状況等を踏まえ、集約化による効率的な土地利用を検討します。

○老朽化が進行している鶴江ブロック住宅と桃山住宅については、入居者の退去後、除却します。

（６）府中町都市計画マスタープラン：平成 28 年 3 月改訂

【都市づくりの理念】　商工住のバランスを保ち、次世代へ元気をつなげるひととまち
～住んでよかった、住んでみたいまちづくり～

【将来都市構造・基本的な取組み姿勢】

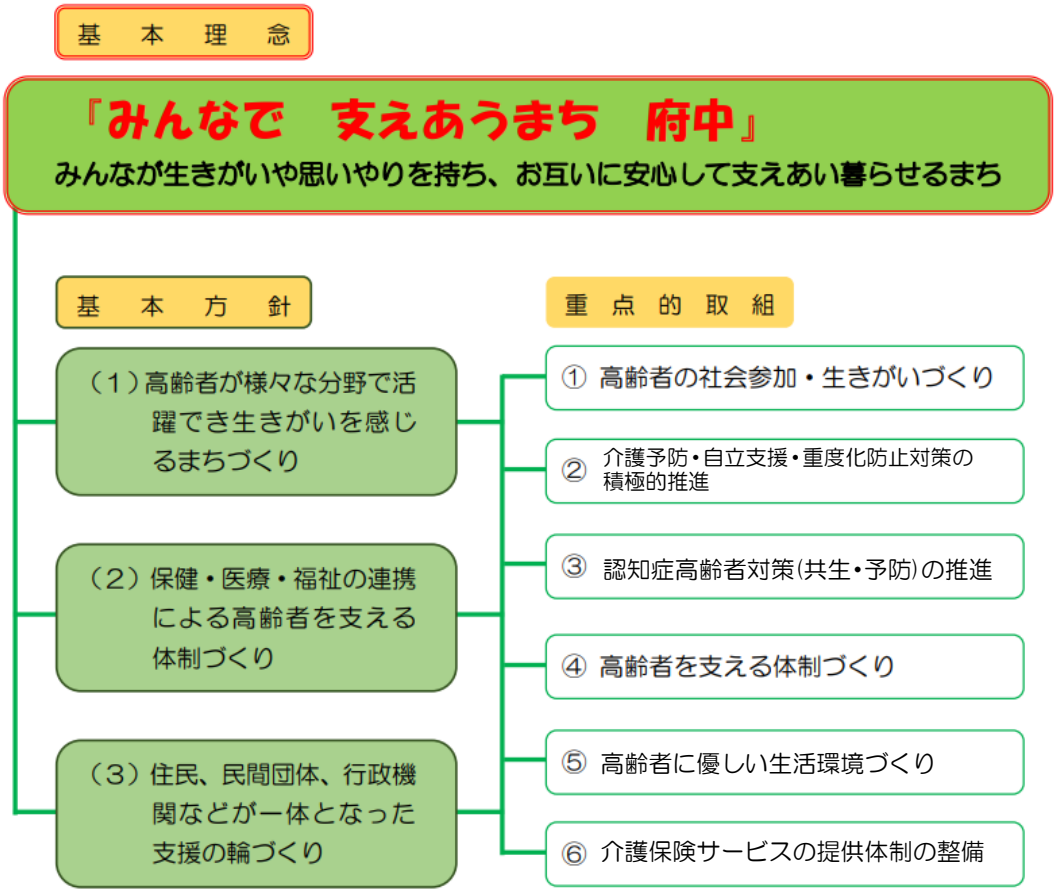
集約型都市構造の構築

町の特長であるコンパクトな都市構造を将来にわたって維持しつつ、都市機能の一層の集約化による魅力的な都市拠点の形成や、町内全域から都市拠点へのアクセスを支える公共交通ネットワークの再編・充実を図る。

（７）府中町高齢者福祉計画・第７期介護保険事業計画：令和 3 年 3 月策定

【計画期間】　令和 3 年度から令和 5 年度の 3 年間

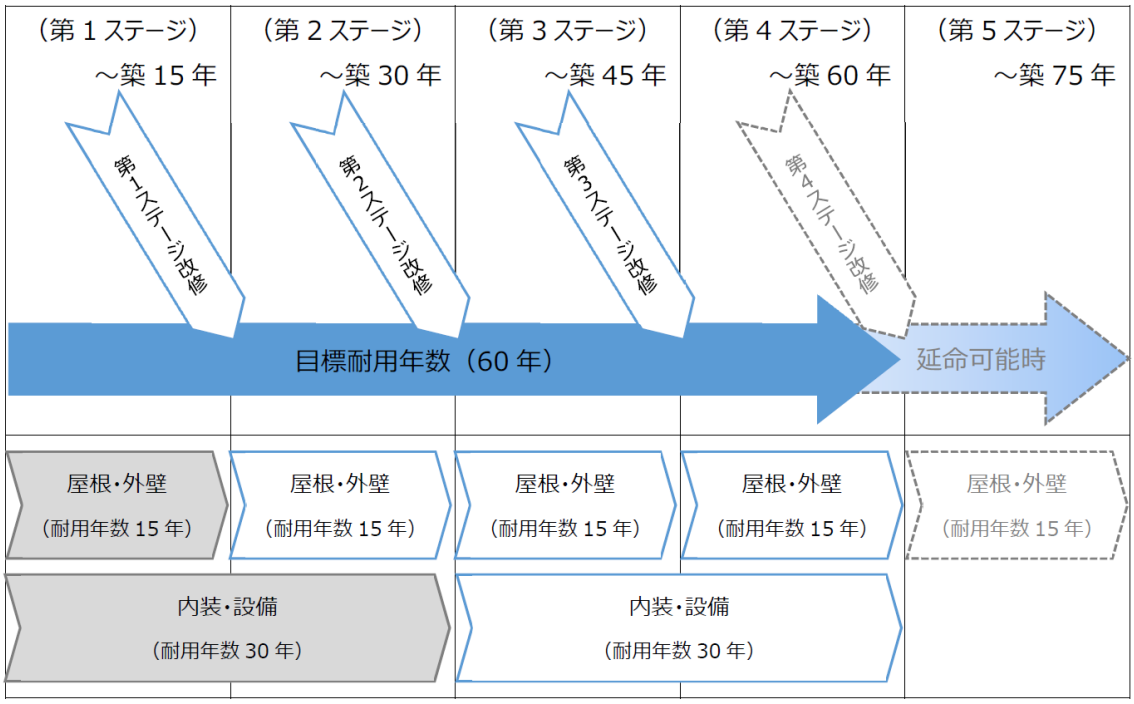
【計画の体系】



（８）府中町維持保全計画：令和２年９月改訂

【計画期間】　　令和３年度から令和７年度の５年間

【目標耐用年数（60 年）と各部位の改修サイクル（耐用年数）イメージ】



【改修予定年度（公営住宅）】

建物名称	実施時期	予定事業
青崎東住宅１号棟	令和 22 年度	建替え又は屋根・外壁改修 （令和 17 年度に延命判断）
青崎東住宅２号棟	令和 22 年度	建替え又は屋根・外壁改修 （令和 17 年度に延命判断）
本町住宅	令和 13 年度	屋根・外壁改修

第３章　長寿命化に関する基本方針

第3章　長寿命化に関する基本方針

３.１　ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

■管理する町営住宅の基礎的項目や整備・管理データ、劣化状況等を住棟単位で整理するため、住宅の情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となる「団地カルテデータベース」を作成・運用します。

■町営住宅の住棟単位の修繕履歴を「団地カルテデータベース」に蓄積し、随時履歴を確認できるようにすることで、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認できるようにします。

■町営住宅の点検を定期的に実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施していくものとします。

■入居者の入れ替え時には、住戸内の設備等の点検を実施し、その結果をサンプルとして、同一住棟その他住戸の修繕・改善の計画立案・見直しにつなげます。

３.２　長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

■従来の対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、町営住宅の長寿命化を図ります。

■仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

■標準修繕周期に先立って、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげるものとします。

第４章　計画期間

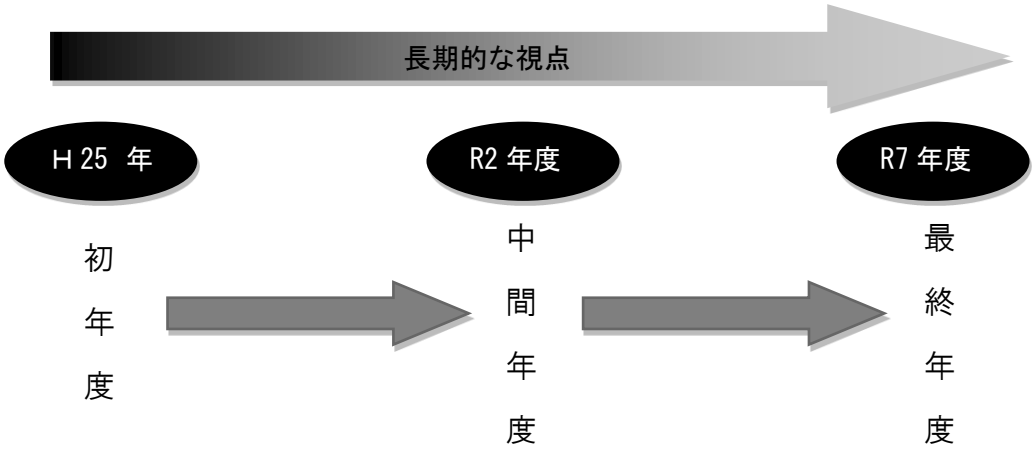
第4章　計画期間

４.１　計画の期間

本計画に基づく予防保全的な管理、長寿命化に資する改善を着実に実施していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要です。そのためには、標準的な住棟における計画修繕周期を設定した上で、長中期的な計画修繕の計画を立てることが必要となります。

これらを踏まえ、本計画の計画期間は、住宅ストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案し、一定期間を確保する必要があることから、平成 25 年度（2013 年度）から令和 7 年度（2025 年度）までの 12 年間とします。

なお、計画内容は、社会情勢の変化、国や県の住宅政策の動向、各事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年毎に見直しを行うものとします。



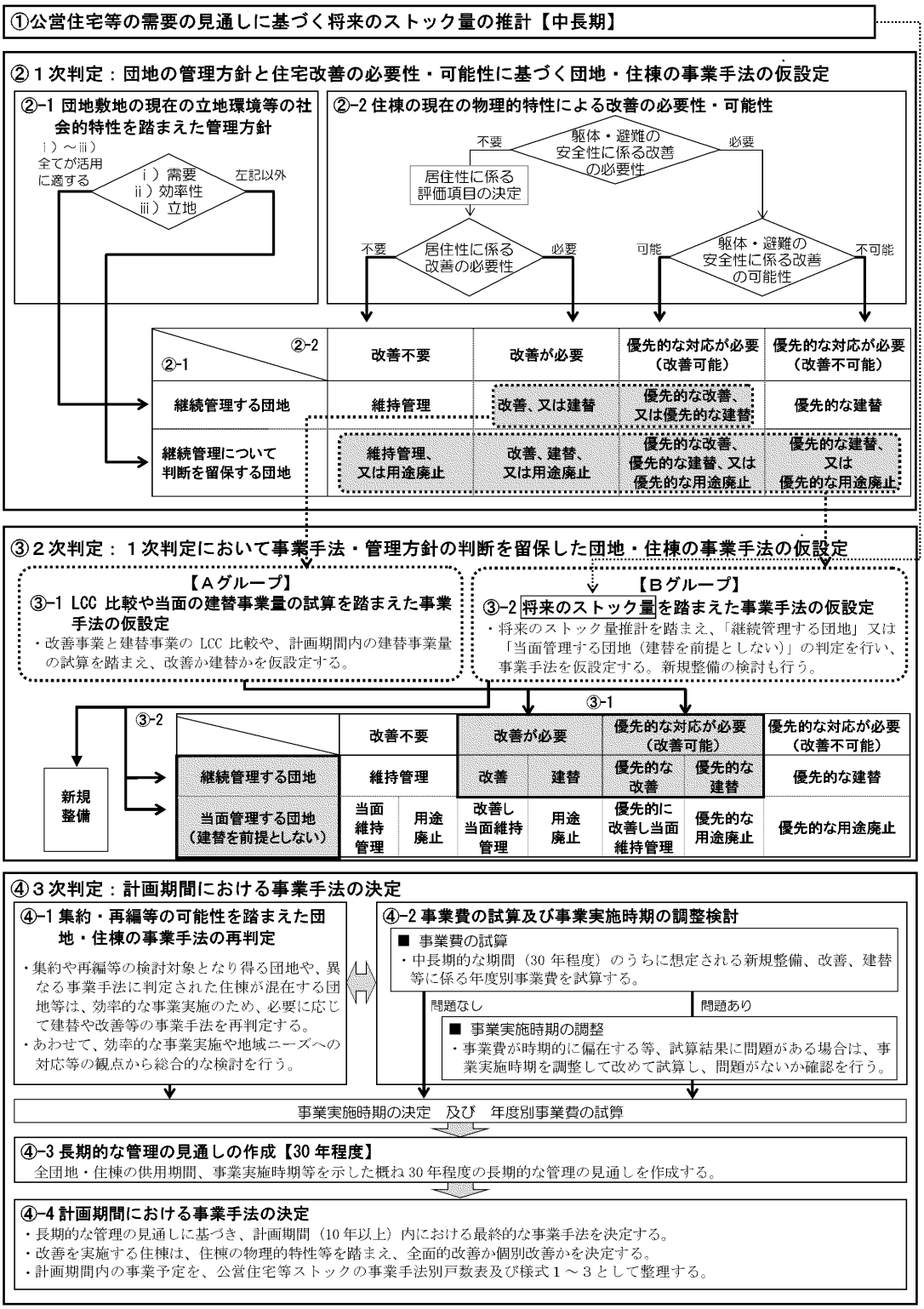
第５章　長寿命化を図るべき町営住宅

第5章　長寿命化を図るべき町営住宅

５.１　ストック事業手法の判定

（１）ストック事業手法の選定フロー

ストック事業手法の選定に関しては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）に記載されているフローに準じて行うものとします。



（２）将来世帯推計と公営住宅の需要検討

①将来ストック量の推計の考え方

本町における公営住宅等の将来ストック量の推計は、次の考え方により設定します。

ステップ１：ストック推計結果の整理

・ストック推計プログラムにて、2040 年度までの著しい困窮年収未満の世帯数の推移を算出します。

↓

ステップ２：住宅ストックの概況の把握

・平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査結果の結果より、所有関係別の住宅ストック数等を把握します。

↓

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等の把握

・平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査結果より、延べ床面積区分・家賃帯別民営借家数を把握します。

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

・「低廉な家賃」については、広島県の住宅扶助費一般基準上限額を考慮して設定します。

・「一定の質」については、建築時期より耐震性の有無を考慮し設定します。

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

・「居住室の畳数・家賃帯別民営借家数」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」数を算定します。

↓

ステップ４：著しい困窮年収未満世帯への対応と 2030 年度の目標管理戸数の設定

・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、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（＝対応可能量）の推移を整理します。

・「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 2030 年度の目標管理戸数を設定します。

②ストック推計結果の整理

公営住宅等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）（国土交通省／平成 28 年 8 月）にて示された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し推計しました。

推計結果から、本町における著しい困窮年収未満世帯数は、2040 年時点で 912 世帯となっており、2020 年度時点の 1,018 世帯から 106 世帯が減少する見通しとなっています。

■公営住宅等需要に関わる世帯数の推計　　（単位：世帯、戸数）

年		実績値	推計値				
		2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
人口	※1	51,053	51,117	50,852	50,359	49,615	48,689
総世帯数	※2	21,109	22,072	22,485	22,579	22,404	22,324
公営住宅施策対象世帯数	※3	-	2,658	2,661	2,659	2,645	2,577
総世帯数に対する割合		-	12.0%	11.8%	11.8%	11.8%	11.5%
著しい困窮年収未満世帯数	※3	-	1,378	1,350	1,307	1,268	1,234
総世帯数に対する割合		-	6.2%	6.0%	5.8%	5.7%	5.5%

※1　国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年(2018)年推計）

※2　策定指針で示されたストック推計プログラム（国土交通省国土技術政策研究所）を活用した推計値

※3　広島県がストック推計プログラム（国土交通省国土技術政策研究所）で算出した推計値

③住宅ストック概況の把握

本町の住宅ストックの状況は下表のとおりとなっています。

2018 年時点では、居住世帯のある住宅の専用住宅のうち、持ち家が 59.6%、公営の借家 0.3%、民営借家 35.4%、給与住宅 2.1%となっています。

2018年　住宅・土地統計調査								
	戸数		戸数		戸数		戸数	割合 ※2
住宅総数	23,940	居住世帯のある住宅	21,530	専用住宅	21,390	持ち家	12,740	59.6%
						公営の借家	60	0.3%
						都市再生機構(UR)・公社の借家	-	-
						民営借家	7,580	35.4%
						給与住宅	450	2.1%
				店舗その他の併用住宅	140			
		居住世帯のない住宅	2,410	空家	2,360	二次的住宅※4	120	5.1%
						賃貸用の住宅	1,340	56.8%
						売却用の住宅	180	7.6%
						その他の住宅	720	30.5%
				一時現在者のみの住宅※3	50			
				建築中の住宅	-			

資料：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

※1：住宅・土地統計調査の数値は、分類不能・不詳等の数値を含むため、また表章単位未満の位で四捨五入されているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

※2：2018 年住宅・土地統計調査の専用住宅戸数及び空家戸数に対する割合。

※3：「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

※4：「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「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

④-1　民間賃貸住宅の市場家賃の把握

本町における民間賃貸住宅の市場家賃を把握するため、2018 年の住宅・土地統計調査の結果より、「居住室の畳数・家賃帯別民営借家数」を次ページの表に整理しました。

④-2　「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

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」として、次の 2 点を考慮し設定することとします。

○広島県の 1 級地-2 の住宅扶助費一般基準上限額（下表）を考慮し、1 人世帯は 35,000 円未満、2 人の世帯は 42,000 円未満、3～5 人の世帯は 46,000 円未満を「低廉な家賃」と設定します。

○住宅面積が約 25 ㎡以上（1 人世帯の最低居住面積水準は上回るストックを対象）であること、かつ、耐震性が確保されていると考えられる昭和 56 年（1981 年）以降に建設されたストックであることを「一定の質」と設定します。

■広島県の 1 級地-2 の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1 人	2 人	3～5 人	6 人	7 人以上
1 級地-2	35,000 円	42,000 円	46,000 円	49,000 円	55,000 円

■最低居住面積水準

世帯数	単身者	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人
住戸面積	25 ㎡	30 ㎡ ＊	40 ㎡ ＊	50 ㎡ ＊	60 ㎡ ＊	70 ㎡ ＊

資料：住生活基本計画（全国計画）平成 28 年 3 月 28 日版

＊ 2 人以上の世帯は、10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡より算出

■所有関係別、建築時期別住宅数　（単位：戸）

建築の時期	総数	持ち家	借家	公営の借家	都市再生機構(UR)・公社の借家	民営借家	（割合）	給与住宅
昭和45年以前	1,860	1,450	410	60	－	350	5.1%	－
昭和46年～55年	3,000	1,680	1,320	－	－	1,320	19.4%	－
昭和56年～平成2年	3,590	2,180	1,410	10	－	1,360	19.9%	40
平成3年～12年	4,680	3,280	1,400	－	－	1,290	18.9%	110
平成13年～22年	3,820	2,470	1,350	－	－	1,290	18.9%	60
平成23年～27年	1,800	960	850	－	－	730	10.7%	110
平成28年～30年9月	990	400	580	－	－	480	7.0%	100
総数	19,740	12,420	7,320	70	－	6,820	100%	420

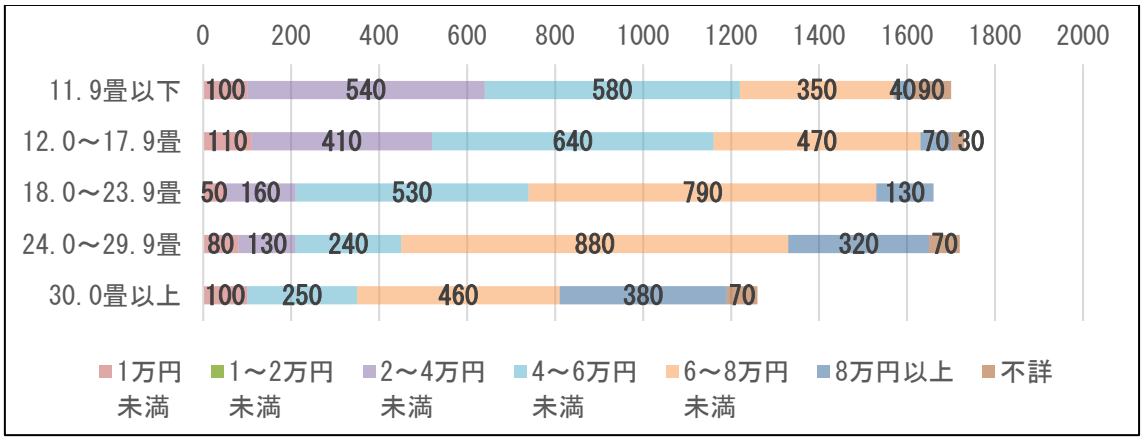
資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

昭和 56 年以降に建設された民営借家率：75.5%

④-3　「低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅」数の算定

前述の下表等に示すように、2018 年住宅・土地統計調査の「居住室の畳数・家賃帯別民営借家数」から、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」を 700 戸と設定します。

■延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数　（単位：戸）



資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

■借家の住宅規模別家賃の状況　（単位：戸）

家賃帯 / 居住室の畳数	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上	不詳
11.9畳以下（約20㎡以下）	1,700 (21.1%)	100 (1.2%)	—	540 (6.7%)	580 (7.2%)	350 (4.3%)	40 (0.5%)	90 (1.1%)
12.0～17.9畳（約20～30㎡）	1,730 (21.4%)	110 (1.4%)	—	410 (5.1%)	640 (7.9%)	470 (5.8%)	70 (0.9%)	30 (0.4%)
18.0～23.9畳（約30～40㎡）	1,660 (20.6%)	50 (0.6%)	—	160 (2.0%)	530 (6.6%)	790 (9.8%)	130 (1.6%)	—
24.0～29.9畳（約40～50㎡）	1,720 (21.3%)	80 (1.0%)	—	130 (1.6%)	240 (3.0%)	880 (10.9%)	320 (4.0%)	70 (0.9%)
30.0畳以上（約50㎡以上）	1,260 (15.6%)	100 (1.2%)	—	—	250 (3.1%)	460 (5.7%)	380 (4.7%)	70 (0.9%)
総数	8,070 (100.0%)	440 (5.5%)	—	1,240 (15.4%)	2,240 (27.8%)	2,950 (36.6%)	940 (11.6%)	260 (3.2%)

※上記()内は総数に対する割合

資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

【本町における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅】
民営借家総数 8,070 戸×「上記表の網掛け部のストック率：11.50%※」
×「昭和 56 年以降に建設された民営借家率 75.5%」≒700 戸

※網掛け部のストック率の計算

・12.0～17.9(約 20～30 ㎡)については、1 人世帯の最低居住面積水準が 25 ㎡であり、1 人世帯の「低廉な家賃」を 3 万 5 千円としたため、　2.61%（1.4%*1/2+5.1%*1/2*3/4）を計上

・18.0～23.9(約 30～40 ㎡)については、2 人世帯の「低廉な家賃」を 4 万 2 千円としたため、
3.26%（0.6%+2%+6.6%*2/20）を計上

・24.0～29.9(約 40～50 ㎡)については、3 人世帯の「低廉な家賃」を 4 万 6 千円としたため、
3.50%（1.0%+1.6%+3.0%*6/20）を計上

・30.0～(約 50 ㎡以上)については、　5 人世帯の「低廉な家賃」を 4 万 6 千円としたため、
2.13%（1.2%+3.1%*6/20）を計上

⑤公営住宅施策対象世帯への対応と 2030 年度の目標管理戸数の設定

本町の公営住宅（町営）、及び低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅で対応可能な住宅戸数を把握します。

■公営住宅施策対象世帯への対応総括表

			実績値	推計値					備考
時期（単位・年度）			2015	2020	2025	2030	2035	2040	
			(H27)	(R2)	(R7)	(R12)	(R17)	(R22)	
1.総世帯数（単位・世帯）			21,109	22,072	22,485	22,579	22,404	22,324	
			100.0%	104.6%	106.5%	107.0%	106.1%	105.8%	
2.ストック推計結果	公営住宅施策対象世帯数（単位・世帯）		—	2,658	2,661	2,659	2,645	2,577	
	著しい困窮年収未満世帯数（単位・世帯）		—	1,378	1,350	1,307	1,268	1,234	
3.対応（単位・戸）	公営住宅	町営	98	97	96	96	96	96	入居戸数
			(110)	(117)	(115)	(115)	(115)	(115)	政策空き家含む管理戸数
		県営	334	328	321	291	276	268	※1
			(4,174)	(4,100)	(4,008)	(3,635)	(3,449)	(3,355)	広島圏域(府中町含む)
		小計	432	425	417	387	372	364	
	一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR	0	0	0	0	0	0	
		公社	0	0	0	0	0	0	
		その他公的賃貸	94	94	94	94	94	94	ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅 57戸 その他　37戸
		小計	94	94	94	94	94	94	
	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	700	732	746	749	743	741	世帯数増加率を考慮して各年度の推計値を設定。※2
		賃貸用の空き家	115	121	123	124	123	122	世帯数増加率を考慮して各年度の推計値を設定。※3
		小計	815	853	869	873	866	863	
合計・・対応可能量			1,341	1,372	1,380	1,354	1,332	1,321	

*1 県営住宅再編 5 箇年計画で示されている広島圏域での供給戸数に基づき、本町の人口割合に試算した戸数

*2 民間賃貸住宅は、平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定している。

*3 空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度存在するものと仮定し算出。

低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合	×	空き家（賃貸用の住宅）	＝	低家賃かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家
約 8.6%（＝700÷8,070）		1,340 戸		約 115 戸

公営住宅は、公営住宅法において、国及び地方団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。公営住宅の供給について、県、市町の役割は明記されておらず、供給量については地方公共団体が区域内の住宅事情を踏まえて設定することになっており、県と本町が連携して、公営住宅の供給に取り組んでいます。県が令和 2 年度に改訂作業を行っている県営住宅再編 5 箇年計画では、広島圏域の県営住宅に本町も含まれており、府中町内には県営住宅はないものの、全体では、供給戸数を満たした状態にあるとされています。その結果、公営住宅施策対象世帯への対応総括表のように、現状の公営住宅(町営)及び低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の戸数は、著しい困窮年収世帯に対して対応可能量を満たしている状況となっています。

一方で、人口減少に応じて空き室数も増加することが予想されるため、今後、県では世帯数の減少のトレンド（すう勢）を踏まえつつ、既存ストックの建替廃合により県営住宅の戸数を削減していく計画ですが、本町では、現状況で供給戸数を満たした状態であることを踏まえ、公営住宅の目標管理戸数は、現状の町営住宅入居者と同程度の住宅戸数を維持するものとします。

また、今後の動向等を注視しながら、著しい困窮年収未満世帯に対応するため、「住宅セーフティネット制度」や「借上げ公営住宅制度」等の民間賃貸住宅等の活用についても検討していきます。

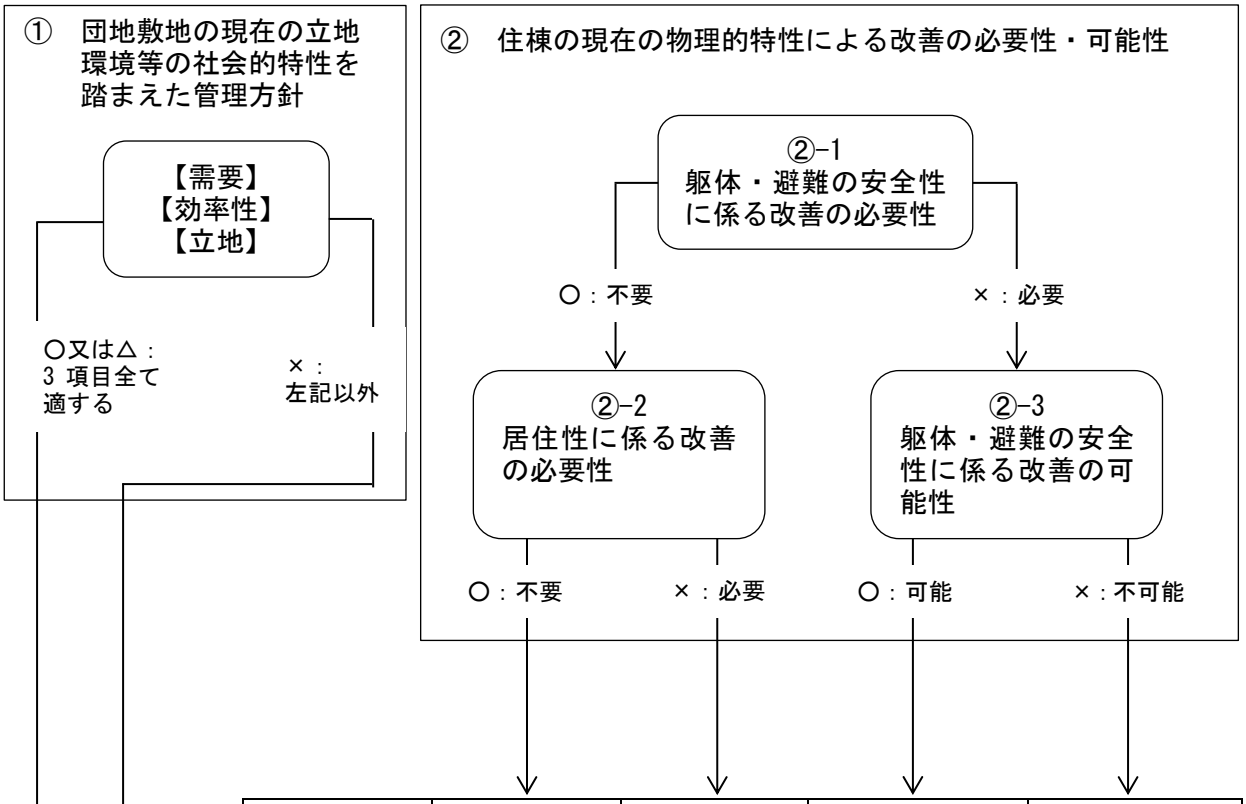
令和 2 年度の町営住宅の管理戸数は、117 戸ですが、耐震強度不足と老朽化による政策空き家が 20 戸含まれており、入居世帯数は 97 世帯となっています。今後老朽化が進み政策空き家が増加すれば、入居世帯が減少し、県営住宅と合わせた公営住宅供給戸数が不足することが考えられます。このため、町営住宅の建て替えを計画するなど、現状入居可能戸数の確保を目標とします。

将来年次（令和 12 年度）における 町営住宅の目標管理戸数
100 戸程度　（現状維持）

（３）１次判定

１次判定では、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、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

■１次判定フロー



	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	A1 維持管理	A2 改善、又は建替	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	A4 優先的な建替
維持管理について判断を留保する団地	B1 維持管理、又は用途廃止	B2 改善、建替、又は用途廃止	B3 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止

①社会的特性による判断

社会的特性による判断の概要及び検討内容は、以下のとおりです。

概要	・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。 ・現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。 ・活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。 ・上記に加え、計画目標年次（令和 12 年度）時点で、建設以降の経過年数が耐用年数を超過しているものについては、建替えまたは用途廃止候補とする。耐用年数を超過していないものについては、維持管理の候補とする。

▼１次判定①の判定項目と判定基準

判定項目	【経過年数】 ×：計画目標年次（Ｒ7）において耐用年数を経過 △：計画目標年次（Ｒ7）において耐用年数の 1/2 以上経過 ○：計画目標年次（Ｒ7）において耐用年数の 1/2 未満経過 【需要】 ×：入居停止 △：入居者募集時の応募倍率が 1.0 未満 ○：入居者募集時の応募倍率が 1.0 以上 【効率性】 ×：敷地条件、周辺環境から、高度利用に適さない △：敷地条件、周辺環境から、高度利用にやや問題がある ○：敷地条件、周辺環境から、高度利用の可能性がある ※敷地条件：1,000 ㎡以上かどうか、町有地かどうか、敷地形状は整形か 周辺環境：接道状況等 【立地】 ×：利便性、地域バランス、災害危険区域等から、継続管理に適さない △：利便性、地域バランス、災害危険区域等から、継続管理にやや問題がある ○：利便性、地域バランス、災害危険区域等から、継続管理に特に問題はない ※利便性：公益施設等に近接等　地域バランス：小学校区　災害危険区域：内外の判断

②物理的特性による判断

物理的特性による判断の概要及び検討内容は、以下のとおりです。

概要	・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。 ・住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の 4 区分に分類する。 ・まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。 ・次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合もある。 ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

▼１次判定②の判定項目と判定基準

判定項目	②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	【躯体の安全性】 ×：新耐震基準（S56）に基づいていない ○：新耐震基準（S56）に基づいている、又は、耐震調査において、問題ないとの結果がある 【避難の安全性】 ×：二方向避難が確保されていない ○：二方向避難が確保されている
	②-2 居住性に係る改善の必要性	【居住性①（高齢化対応）】 ×：バリアフリー化されていない △：一部バリアフリー化されている ○：バリアフリー化されている 【居住性②（その他）】 ×：付帯施設の有無、最低居住面積水準等において問題がある △：付帯施設の有無、最低居住面積水準等においてやや問題がある ○：付帯施設の有無、最低居住面積水準等において特に問題はない
	②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	【改善の可能性】 ○：未耐震住棟のうち耐用年数が 10 年以上残っている住棟 ×：上記以外

▼１次判定①の結果

名称		建設年度	経過年数（年）	棟数	管理戸数	入居戸数（戸）	１次判定①				
							経過年数	需要	効率性	立地	①判定結果
山田ブロック住宅		S36	58	3	14	8	×	×	△	△	維持管理について判断を留保する団地
		S37	57	2	10	7	×	×	△	△	維持管理について判断を留保する団地
五反田住宅		S36	58	7	14	8	×	×	×	×	維持管理について判断を留保する団地
鶴江ブロック住宅		S38	56	4	20	18	×	×	×	△	維持管理について判断を留保する団地
青崎東住宅	1　号棟	S53	41	1	24	24	△	○	○	○	継続管理する団地
	2　号棟	S54	41	1	12	12	△	○	○	○	継続管理する団地
桃山住宅		S39	56	2	3	2	×	×	×	○	維持管理について判断を留保する団地
本町住宅		H27	4	1	6	6	○	○	○	△	継続管理する団地
		H27	4		6	6	○	○	○	△	継続管理する団地
		H27	4		8	7	○	○	○	△	継続管理する団地

▼１次判定②の結果

名称		建設年度	棟数	管理戸数	１次判定②					
					②-1		②-2		②-3	②判定結果
					躯体の安全性	避難の安全性	居住性①	居住性②	改善の可能性	
山田ブロック住宅		S36	3	14	×	○	－	－	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		S37	2	10	×	○	－	－	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
五反田住宅		S36	7	14	×	○	－	－	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
鶴江ブロック住宅		S38	4	20	×	○	－	－	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
青崎東住宅	1 号棟	S53	1	24	○	○	△	△	－	A2 改善、又は建替
	2 号棟	S54	1	12	○	○	×	△	－	A2 改善、又は建替
桃山住宅		S39	2	3	×	○	－	－	×	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
本町住宅		H27	1	6	○	○	○	△	－	A1 維持管理
		H27		6	○	○	○	△	－	A1 維持管理
		H27		8	○	○	○	△	－	A1 維持管理

この結果より、本町住宅を維持管理、青崎東住宅を改善又は建替、それ以外を優先的な建替、又は優先的な用途廃止とします。

（４）２次判定

1 次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（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、B グループ：継続管理について判断を留保する団地）に、次の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

■2 次判定フロー

	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	A1 維持管理	A2 改善、又は建替	A3 優先的な改善、又は優先的な建替	A4 優先的な建替
維持管理について判断を留保する団地	B1 維持管理、又は用途廃止	B2 改善、建替、又は用途廃止	B3 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B4 優先的な建替、又は優先的な用途廃止

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

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

B グループ
継続管理について判断を留保する団地

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

	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	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	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

①ＬＣＣ及び建替事業量による判断

ＬＣＣ及び建替事業量による判断の概要及び検討内容は、以下のとおりです。

概要	・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）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

▼2 次判定①の判定項目と判定基準

判定項目	【LCC 比較】 ・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のＬＣＣを比較し、改善事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「改善」と仮設定します。 **〈ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出の基本的な考え方〉** ＬＣＣの算出手順は公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に準じ、以下の通りとします。 **１棟のＬＣＣ縮減効果　＝　ＬＣＣ（計画前）※1　-　ＬＣＣ（計画後）※2** ※1　ＬＣＣ（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施） ※2　ＬＣＣ（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

青崎東住宅に関して、国のＬＣＣ算定プログラムにより試算すると、結果は次のようになります。

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	改善事業の内容		LCC 縮減効果（千円/年）	判定結果
					事業内容	実施年		
青崎東団地	１号棟	24	RC 造	S53	―	―	1,083	改善
青崎東団地	２号棟	12	RC 造	S54	―	―	520	改善

②将来ストック量による判断

将来ストック量による判断の概要及び検討内容は、以下のとおりです。

概要	・Ｂグループの団地を対象として、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」とするのか、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う。さらに、事業手法を仮設定する。 ・一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

▼2 次判定②－1 の判定項目と判定基準

判定項目	・1 次判定の需要、効率性、立地等の判定による優先順位を次のように設定し、「継続管理する団地」、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定します。 継続管理する団地：1 次判定①の効率性、立地どちらとも○又は、△ 当面管理する団地（建替を前提としない）：1 次判定①の効率性、立地いずれかが×

▼2 次判定②－2 の判定項目と判定基準

判定項目	・②－1 の結果及び将来の町営住宅の目標管理数（100 戸）を踏まえて、目標管理戸数を満たすように各団地の事業手法を設定する。

対象となる 4 団地に関して、上記の判定項目に基づき、事業手法を仮に設定すると、次のような結果となります。

▼将来ストック量による判断

名称	建設年度	経過年数（年）	棟数	管理戸数	②－1 判定結果	②－2 判定結果
山田ブロック住宅	S36	58	3	14	継続管理する団地 ⇒優先的な建替	優先的な建替 （目標管理戸数 100 戸を満たす戸数で建替）
	S37	57	2	10	継続管理する団地 ⇒優先的な建替	
五反田住宅	S36	58	7	14	当面管理する団地 ⇒優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
鶴江ブロック住宅	S38	56	4	20	当面管理する団地 ⇒優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
桃山住宅	S39	56	2	3	当面管理する団地 ⇒優先的な建替、又は優先的な用途廃止	

（５）３次判定

３次判定では、以下に示す４段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

①集約・再編等の可能性による再判定

概要	・１次・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。

②事業費・事業実施時期の調整検討

概要	・中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替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る。 ・事業量及び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、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。 ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替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。

③長期的な管理の見通し

概要	・②で決定した事業実施時期を基に、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作成する。

▼3 次判定①～③の判定結果

名称		建設年度	棟数	管理戸数	①、②による再判定	③長期的な管理の見通し		
						R3～12 年	R13～22 年	R23～32 年
山田ブロック住宅		S36	3	14	—	優先的な建替	維持管理	維持管理
		S37	2	10		優先的な建替	維持管理	維持管理
五反田住宅		S36	7	14	集約建替のため、優先的な建替に再判定	優先的な建替	—	—
鶴江ブロック住宅		S38	4	20	—	優先的な用途廃止	—	—
青崎東住宅	1 号棟	S53	1	24	—	改善	改善	建替
	2 号棟	S54	1	12	—	改善	改善	建替
桃山住宅		S39	2	3	—	優先的な用途廃止	—	—
本町住宅		H27	1	6	—	維持管理	維持管理	改善
		H27		6	—	維持管理	維持管理	改善
		H27		8	—	維持管理	維持管理	改善

④計画期間における事業手法の決定

概要	・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）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、個別改善か全面的改善かを決定する。

以上より、全団地・住棟について総合的な判断を行い、計画期間に実施する事業手法は、次の表のとおりとします。

▼事業手法の判定結果

名称		建設年度	経過年数（年）	棟数	管理戸数	３次判定結果
山田ブロック住宅		S36	58	3	14	優先的な建替
		S37	57	2	10	優先的な建替
五反田住宅		S36	58	7	14	優先的な建替
鶴江ブロック住宅		S38	56	4	20	優先的な用途廃止
青崎東住宅	1 号棟	S53	41	1	24	改善
	2 号棟	S54	41	1	12	改善
桃山住宅		S39	56	2	3	優先的な用途廃止
本町住宅		H27	4	1	6	維持管理
		H27	4		6	維持管理
		H27	4		8	維持管理

（６）共同施設に係る事業の検討

団地内の共同施設に係る事業について、住棟の 3 次判定の結果や共同施設自体の残り耐用年数により事業手法を検討した結果は下記の通りです。

▼共同施設に係る事業実施予定

名称	建設年度	実施予定年	事業内容
青崎東住宅　集会所	S55	R5	外壁改修・屋上防水（長寿命）

５.２　団地別・住棟別活用計画

町営住宅ストックの活用手法別の戸数を下記のように整理します。

なお、管理戸数については、今後の社会情勢の変化や、老朽化した町営住宅の建替えに伴う需要状況の変化等に応じて、柔軟に見直しを行っていくものとします。

▼町営住宅ストックの活用手法別戸数

対象	合計
住宅管理戸数	117 戸
・維持管理予定戸数	56 戸
うち修繕対応戸数	20 戸
うち改善予定戸数	36 戸
・建替え予定戸数	38 戸
・用途廃止予定戸数	23 戸

①建替え

山田ブロック住宅、五反田住宅においては、建替えにより集約化することとします。

建替えの際は、現在の山田ブロック住宅の敷地に整備することとし、当該箇所の北側にある町有地（空地）を合わせた一体的な施設整備を行うこととします。

集約建替え後の五反田住宅の建物及び敷地については、希望がある場合は払下げを検討、また、公用財産としての有効活用を検討していきます。

②用途廃止

鶴江ブロック住宅については、敷地が県管理地であり、用途廃止を行った上で、県に返却することとします。

現在の入居者に対しては、既存及び新設の町営住宅への入居意向を確認した上で転居を進め、また、民間賃貸住宅への斡旋についても進めていきます。

桃山住宅の建物及び敷地については、用途廃止を行った上で、公用財産としての有効活用を検討していきます。

現在の入居者に対しては、既存及び新設の町営住宅への入居意向を確認した上で転居を進め、また、民間賃貸住宅への斡旋についても進めていきます。

③個別改善

青崎東住宅については、屋上防水等の改善事業を適切な時期に実施していくこととします。また、高齢者対応等による居住性の向上を図ります。さらに、避難設備の充実等による安全性の向上についても検討していきます。

第６章　町営住宅における各種実施方針

第6章　町営住宅における各種実施方針

６.１　点検の実施方針

町営住宅の点検については、全町営住宅に対する点検・診断を実施するものとし、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や修繕履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」を構築します。このメンテナンスサイクルを構築するため、次のように点検ごとの実施方針を設定します。

（１）定期点検

○法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。

○法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検の実施に努めます。

（２）日常点検（施設管理者定期点検）

○「府中町維持保全計画（建築物）」に基づき、法定点検とは別に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、年に一度程度、定期的に施設管理者による日常点検を実施します。

○日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外のもの（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとし、「①建物点検チェックシート」及び「②建物不具合箇所報告シート」を活用し、実施するものとします。

○エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（平成28年2月　国土交通省住宅局建築指導課）等を参考に、点検を実施するものとします。

○遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない点検項目については、適切な維持管理のため、随時、状況把握に努めます。

（３）入退去時の点検

○入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積します。

（４）点検記録のデータベース化

○定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備に努めます。

【参考】①建物点検チェックシート

大区分	小区分	質問番号	点検チェック項目	点検場所 屋外 ① 建物外周	屋外 ② 屋外階段・バルコニー □該当無	屋外 ③ 屋根・屋上	屋内 ④ 廊下・階段等	屋内 ⑤ 便所	屋内 ⑥ 室内	不具合箇所数合計 ⑦	質問番号別不具合総合評価 ⑧
建築	1 地盤、構造部（基礎・柱・はり・壁・床など）	Q 1	周辺地盤と比べて沈下、隆起しているところや、地盤の亀裂はありますか？	□ 有						0	
		Q 2	鉄筋コンクリート造でコンクリートのひび割れ・剥落や、鉄筋が見えているところはありますか？	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	0	
		Q 3	鉄骨造で鉄骨のサビがひどいところはありますか？	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	0	
	2 屋根・屋上	Q 4	この１年以内に天井から雨漏りしたところはありますか？（屋上防水層の劣化を判断するため、「屋内」は建物の最上階とします）			□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	0	
		Q 5	屋根（屋上）の仕上げ（防水材、ふき材など）にひび割れや浮きなどのひどい劣化はありますか？		□ 有	□ 有				0	
		Q 6	庇や笠木、パラペット（立上り部分）にひび割れや浮きなどのひどい劣化はありますか？		□ 有	□ 有				0	
		Q 7	屋根（屋上）に水がたまる場所はありますか？		□ 有	□ 有				0	
		Q 8	排水溝やルーフドレンに落葉・泥・ゴミのつまりや雑草が生えているところはないですか？　（有る場合は清掃を実施して下さい。）		□ 有	□ 有				0	
		Q 9	樋が破損しているところはありますか？	□ 有		□ 有				0	
		Q 10	トップライト（天窓）に傷・割れや破損しているところはありますか？			□ 有				0	
	3 外壁	Q 11	外壁の仕上材（吹付け、タイル、打放し、金属パネルなど）が、ひび割れたり剥落しているところはありますか？	□ 有	□ 有	□ 有				0	
		Q 12	この１年以内に雨水が外壁から室内にしみ込んだ所はありますか？（外壁の劣化状況を判断するため）	□ 有			□ 有	□ 有	□ 有	0	
	4 建具（扉・窓）	Q 13	建具・建具枠の腐食や、シーリング材の亀裂・硬化などの劣化がありますか？	□ 有			□ 有	□ 有	□ 有	0	
		Q 14	建具の開閉時にガタツキや異音はありますか？	□ 有			□ 有	□ 有	□ 有	0	
		Q 15	建具の金物（取手やクレセント等）がはずれかかったり欠損しているところはありますか？	□ 有			□ 有	□ 有	□ 有	0	
		Q 16	ガラスに傷・割れや破損しているところはありますか？	□ 有			□ 有	□ 有	□ 有	0	
	5 仕上げ	Q 17	床の仕上材がはがれるなどして歩行に支障があるところはありますか？		□ 有		□ 有	□ 有	□ 有	0	
		Q 18	壁の仕上材がはがれたり、壊れているところはありますか？				□ 有	□ 有	□ 有	0	
		Q 19	天井の仕上材がはがれたり、壊れているところはありますか？				□ 有	□ 有	□ 有	0	
		Q 20	手すりなどがグラグラしたり、危険を感じるところはありますか？		□ 有	□ 有	□ 有			0	
		Q 21	階段の滑り止めがはがれるなどして歩行に支障があるところはありますか？		□ 有		□ 有			0	
	6 防災	Q 22	避難上、障害となるような物を廊下・階段等に置いているところはないですか？　（有る場合は、早急に片付けて下さい。）	□ 有	□ 有		□ 有			0	
		Q 23	防火扉や防火シャッターの開閉の妨げになるような物を置いているところはないですか？　（有る場合は、早急に片付けて下さい。）				□ 有			0	
		Q 24	消防署および防災点検実施結果等から改善・指摘事項はありますか？	□ 有			□ 有	□ 有	□ 有	0	
	7 その他	Q 25	上記以外で建物に関連して、気になるところはありますか？	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	0	
電気設備	8 照明器具	Q 31	点灯しない照明器具はありますか？	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	0	
		Q 32	ぐらつき、異常音、異臭がある照明器具はありますか？	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	0	
	9 配線器具等	Q 33	ブレーカーが時々落ちて電気が使用できないコンセントはありますか。（不具合機器の有無、回路数の見直しを判断するため）	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	0	
		Q 34	コンセント・スイッチ類で損傷、変形、ぐらつき、異臭がある器具はありますか？	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	0	
	10 その他	Q 35	上記以外で電気設備に関連して、日常的に異常を感じるところはありますか？	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	0	
機械設備	11 空調設備	Q 41	冷暖房機の温度、風量の調整ができないところはありますか？						□ 有	0	
		Q 42	冷暖房機の腐食、汚れ、変形、異常音等はありますか？	□ 有	□ 有	□ 有			□ 有	0	
	12 給排水衛生設備	Q 43	飲料水にさびが混じっていたり、臭いがすることはありますか？					□ 有	□ 有	0	
		Q 44	給水管、受水槽、高架水槽等の腐食、汚れ、ひび割れ、変形、漏水などはありますか？	□ 有		□ 有				0	
		Q 45	ポンプの騒音・振動などが気になるところはありますか？	□ 有		□ 有		□ 有	□ 有	0	
		Q 46	排水で流れにくかったり、臭いがするところはありますか？	□ 有				□ 有	□ 有	0	
		Q 47	大便器、小便器、手洗い器具、水栓金具などで壊れているところはありますか？					□ 有	□ 有	0	
	13 ガス設備	Q 48	ガス臭いところはありますか？	□ 有					□ 有	0	
		Q 49	湯沸器等の設置室で換気扇が故障しているところはありますか？						□ 有	0	
	14 その他	Q 50	上記以外で機械設備に関連して、日常的に異常を感じるところはありますか？	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	0	
その他	15 その他	Q 99	上記に該当しない、不具合事項はありますか。	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	□ 有	0	
合計 ⑨				0 ／25	0 ／20	0 ／22	0 ／24	0 ／24	0 ／28	0 ／143	0 ／41

【参考】②建物不具合箇所報告シート

番号	質問番号	不具合のある場所		不具合状況等	写真	写真番号	工事区分				概算金額	修繕予定の「有無」	修繕完了事項記入欄		
		階数	室名等				建築	電気	機械	その他			修繕済	修繕日	修繕金額
1					□						円				円
2					□						円				円
3					□						円				円
4					□						円				円
5					□						円				円
6					□						円				円
7					□						円				円
8					□						円				円
9					□						円				円
10					□						円				円
11					□						円				円
12					□						円				円
13					□						円				円
14					□						円				円
15					□						円				円
16					□						円				円
17					□						円				円
18					□						円				円
19					□						円				円
20					□						円				円

６.２　計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、計画期間内に実施する計画修繕の実施方針及びその内容は以下の通りです。

（１）計画修繕の内容と実施時期

○計画修繕は、計画修繕周期を参考に、公共施設全体と住棟別に内容と実施時期を調整しながら、予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上、住宅ストックの長期的な活用を図ります。

○点検結果等から住棟の劣化状況を判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施します。

○実施時期や内容については、上記の判断に加え、「府中町維持保全計画（建築物）」における公共施設全体の統一的な考え方に基づき、公共施設全体との調整を図りながら、実施するものとします。

○近い将来、用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとします。

（２）工事の効率化・コストの軽減

○建設時期が近い住棟については工事時期を分散し、同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕を実施するなど、工事の効率化やコストの軽減を考慮し、工事時期等の調整を図ります。

○改善事業が予定されている住棟については、改善事業に合わせて、計画修繕を行うなど、工事の効率化を図ります。

（３）修繕記録のデータベース化

○実施した修繕の内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施の際に、有効に活用できるよう整備に努めます。

【参考】修繕周期表（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定　国土交通省住宅局住宅総合整備課）」より）

▼修繕の周期（建物）

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（メーターボックス扉等）	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）

６.３　改善事業の実施方針

改善事業については、長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型の４つの類型毎に、住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、住戸改善、共用部改善、屋外・外構改善等の改善事業を実施します。

▼公営住宅等ストック総合改善事業メニュー例

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
長寿命化型	・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等
居住性向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
福祉対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等	・廊下、階段の手すり設置 ・ＥＶの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等	・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
安全性確保型	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物物品の設置　等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震自管制運転装置等の設置等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等

本町において、計画期間内に実施する個別改善メニューを以下に示します。

【長寿命化型】

築後一定期間が経過して、躯体や屋上、屋根、外壁、配管などに劣化が見られる住棟については、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】外壁の耐久性向上、屋上の耐久性向上、給排水管の耐久性向上

６.４　建替事業の実施方針

山田ブロック住宅、五反田住宅の２団地を計画期間内の建替え団地と位置づけます。

なお、計画期間内において、町の財政状況等を考慮しながら、府中町第４次総合計画並びに住宅マスタープランの内容に応じて、柔軟に見直しを行います。

建替事業の実施に際しては、鶴江ブロック住宅、桃山住宅の用途廃止に伴う居住者の移転を考慮し、建替戸数を設定するとともに、以下の整備方針に基づき、事業を推進します。

（１）整備方針

①土地の高度利用による町営住宅の集約化

○本町には、老朽化した複数の団地が比較的近接して立地していることから、老朽化した住宅の解消を進めるとともに、利便性や敷地規模、周辺の状況等を踏まえ、町営住宅の集約化による効率的な土地利用を図ります。

○住宅余剰地については、公有地としての再利用、または財政状況を踏まえながら、用地売却金を活用した、町営住宅の整備を検討します。

②高齢者・障がい者・子育て世帯への対応

○建替えを行う際には、手すりの設置、住宅内段差の解消、1階共用部分へのスロープの設置を行うなど、全住宅をバリアフリー対応の住宅とすることにより、居住性の向上を図ります。また、３階建て以上の住宅にはエレベーターを設置します。

○高齢者世帯の日常生活や安否確認をサポートするため、様々な福祉分野との連携を図りながら、福祉施設や生活支援サービス施設の併設、シルバーハウジング・プロジェクトの導入等について検討します。

○子育て世帯のニーズに対応した住環境の形成に向けて、入居者のニーズを踏まえながら、保育施設や子育て支援のための施設の併設について検討します。

③多様な型別供給による交流の促進

○町営住宅への入居世帯状況を踏まえ、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように、高齢者世帯向け、単身から2人世帯の小規模世帯向け、ファミリー世帯向けなど、世帯構成のバランスに合わせ、様々なタイプの住宅の供給について検討します。

○入居者同士や地域住民のふれあいの場づくりを積極的に行い、世代間交流・地域交流を促進します。

④周辺景観への配慮

○建物外観や外構のデザインに関して、本町の恵まれた自然環境や周辺の街並みと調和した景観の形成を図ります。

○潤いのある住環境の創出を目指して、住宅敷地内の積極的な緑化に努めます。

⑤地球環境への配慮

○建替えを行う際には、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通しなどに配慮した住宅配置、省エネ性能の高い材料の選定、太陽光発電システムの導入等に努めます。

○地域産業の活性化や森林保全を図るため、住宅の内装材等に県産木材を活用した住宅の整備を検討します。

⑥民間活力導入の検討

○建替えを行う際には、コストの縮減や事業の円滑化、サービスの維持・向上等を図るため、民間の資金やノウハウ等を活用する PPP/PFI 手法の導入について検討します。

（２）入居者との合意形成

建替えの実施に際しては、入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入りなど、入居者の生活に大きな影響を与えることとなります。

このような観点から、事業を行う上では、入居者に十分に配慮し、理解と協力を得ることが重要です。また、入居者に対する情報提供と要望の把握等の取組などについても、検討が必要です。なお、具体的な対応策については、個々の団地ごとに事業を進めていくなかで検討していくものとします。

６.５　団地別建替事業の実施方針

団地名	竣工年度	建替予定年度	計画戸数	整備方針
山田ブロック住宅	S36・37	次期総合計画による	52 戸	・山田ブロック住宅敷地及び北側の町有地（空地）を活用した集約建替えを検討する。 ・高齢者世帯とファミリー世帯が共に暮らせるよう型別供給を図る。 ・ユニバーサルデザインを徹底し、誰もが安全で安心して利用できる施設とする。
五反田住宅	S36			

山田ブロック住宅

五反田住宅

第７章　長寿命化のための事業実施計画

第7章　長寿命化のための事業実施計画

７.１　住棟単位の事業実施予定一覧

▼事業実施予定一覧（建替え）

団地名	棟名	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業等の内容									
					初年度	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
建替団地（集約後）					←		建替え：Ⅰ期			→	←	建替え：Ⅱ期		→
山田ブロック住宅	―	14	簡平	S36							←	移転・除却		→
	―	10	簡平	S37							←	移転・除却		→
五反田住宅	―	16	木造	S36							←	移転・除却		→

※建替団地は、事業費平準化のため、2 期での計画とし、着手時期は次期総合計画による。

▼事業実施予定一覧（個別改善・用途廃止）

団地名	棟名	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業等の内容									
					R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
鶴江ブロック住宅	―	20	簡平	S38	←				順次、用途廃止					→
青崎東住宅	1号棟	24	中耐	S53				R22 年度予定事業：建替又は屋根・外壁改修						
	2号棟	12	中耐	S54				R22 年度予定事業：建替又は屋根・外壁改修						
桃山住宅	―	3	木造	S39	←				順次、用途廃止					→
本町住宅			中耐		←				順次、経常修繕					→

（策定当初）

７.２　概算事業費の算出

建替え・個別改善・用途廃止にかかる概算事業費を想定し、事業費が平準化するように実施時期を調整することとします。ただし、事業内容及び実施時期に既に計画がある場合は、これを反映するものとします。

なお、社会経済情勢の変化等により、計画期間内の事業実施が困難となった場合は、計画の見直しを速やかに行います。

▼年度別改善手法別実施戸数及び概算事業費

	前期計		後期計		計	
	初年度～5 年目		6 年目～10 年目		初年度～10 年目	
	戸	事業費（百万円）	戸	事業費（百万円）	戸	事業費（百万円）
建替え	21	630	31	930	52	1,560
個別改善	—	—	—	—	—	—
用途廃止	10	10	13	13	23	23
事業費計		640		943		1,583

▼概算事業費内訳

活用手法		戸数	単価（千円）	事業費（千円）
建替え		52	30,000／戸	1,560,000
個別改善	長寿命化型	—	430／戸	—
用途廃止（除却）		23	1,000／戸	23,000
事業費計				1,583,000

第８章　長寿命化のための維持管理による効果

第8章　長寿命化のための維持管理による効果

８.１　ライフサイクルコストの算出

（１）算出の基本的な考え方

長寿命化計画に基づき、長寿命化型改善を実施した場合としない場合とのライフサイクルコスト（以下 LCC という。）の比較を行い、LCC の縮減効果を算出します。

算出は、以下の考え方に従って行います。算定に関わる算出根拠、数値については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）をもとに、条件整理や設定を行っています。

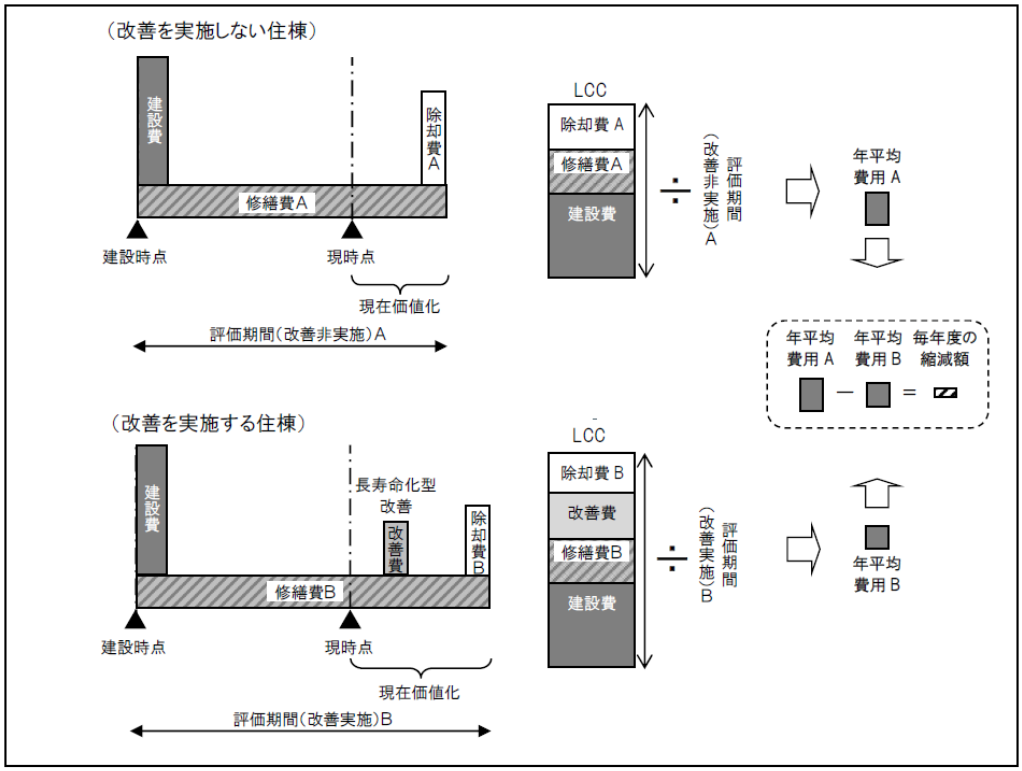
①1棟のLCC改善効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）

②【LCC（計画前）】＝（建設費＋修繕費＋除却費）※／評価期間（改善非実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

③【LCC（計画後）】＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）※／評価期間（改善実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（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）に要するコスト



ライフサイクルコストの算出イメージ

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）より抜粋

■計画前モデルにおける算出の手順

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であり、国の試算例を踏まえ、50 年と設定します。

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

建設時点から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します。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とします。

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）

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

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）

■計画後モデルにおける算出の手順

⑥評価期間（改善実施）B

町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び当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）とし、府中町維持保全計画（建築物）の目標耐用年数を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長される年数を考慮して、60 年（10 年延長）と設定します。

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

計画前モデルにおける算出の条件と同様に、建設時点から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します。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とします。

⑧長寿命化型改善費

当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とします。

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）

⑩除却費 B

評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

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 縮減効果算出の手順

⑫年平均縮減額

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

以上より求めた年平均縮減額は戸あたりの額であり、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します。年平均縮減額がプラスであれば、LCC 縮減効果があるものと判断します。

（２）ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果

長寿命化型個別改善を行う「青崎東住宅」を対象として、試算を行います。

なお、平成 28 年 8 月に改定された国の指針において、ストック事業手法の選定フローの二次判定で LCC 算出を行うこととなっているため、ここでは、第５章５．１の（４）二次判定の中で LCC 算出した結果を改めて示します。

▼算出結果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	改善事業の内容		LCC 縮減効果（千円/年）
					事業内容	実施年	
青崎東団地	１号棟	24	RC 造	S53	—	—	1,083
青崎東団地	２号棟	12	RC 造	S54	—	—	520

▼算出結果（青崎東団地１号棟）

計画前モデル				
①評価期間（改善非実施）Ａ（年）	②修繕費Ａ（円）	③建設費（円）	④除却費Ａ（現在価値化）（円）	⑤計画前ＬＣＣ（円／戸・年）
50	6,864,940	9,227,400	759,918	337,045

計画後モデル					
⑥評価期間（改善実施）Ｂ（年）	⑦修繕費Ｂ（円）	⑧長寿命化型改善費（現在価値化）（円）	⑨建設費（円）	⑩除却費Ｂ（現在価値化）（円）	⑪計画後ＬＣＣ（円／戸・年）
60	7,773,983	0	9,227,400	513,373	291,913

LCC 縮減効果	
⑫年平均縮減額（円／戸・年）	⑬住棟当たりの年平均縮減額（円／棟・年）
45,133	1,083,181

▼算出結果（青崎東団地２号棟）

計画前モデル				
①評価期間（改善非実施）Ａ（年）	②修繕費Ａ（円）	③建設費（円）	④除却費Ａ（現在価値化）（円）	⑤計画前ＬＣＣ（円／戸・年）
50	6,483,336	8,758,000	730,690	319,441

計画後モデル					
⑥評価期間（改善実施）Ｂ（年）	⑦修繕費Ｂ（円）	⑧長寿命化型改善費（現在価値化）（円）	⑨建設費（円）	⑩除却費Ｂ（現在価値化）（円）	⑪計画後ＬＣＣ（円／戸・年）
60	7,312,952	0	8,758,000	493,628	276,076

LCC 縮減効果	
⑫年平均縮減額（円／戸・年）	⑬住棟当たりの年平均縮減額（円／棟・年）
43,364	520,370

８.２　維持管理による効果のまとめ

（１）予防保全的な維持管理等の実施による効果

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

また、定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕や改善を実施することで、町営住宅の安全の確保を図ることができます。

（２）事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

長寿命化型改善事業を実施する青崎東住宅を対象として、LCCの改善効果を算出したところ、LCCの改善効果はプラスとなり、整備による改善効果が期待できる結果となりました。

ただし、本計画においては、事業年度や事業費は概略としているため、施工年度毎にその効果を再確認する必要があります。