

第4章 白川町町営住宅長寿命化計画

4-1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 計画策定の背景

本格的な高齢社会、人口減少社会の到来を迎えるにあたり、国は平成18年度に住生活基本法が制定し、それまで求められていた住宅の「量」の確保から、「質」の確保へと大きく舵を切りました。

これにより、公営住宅等の改善事業には、長寿命化型の改善が求められるようになり、「公営住宅等長寿命化計画」の策定が求められました。

本町の総人口は昭和30年代以降減少傾向にあり、空き家の増加のほか、世代交代や移住者の増加による生活様式の多様化など、今まで想定されなかった事も踏まえ、白川町町営住宅等長寿命化計画では、人口減少による税収減など厳しい財政下の中で、町営住宅の計画的な建替えや用途廃止、修繕、改善による長寿命化を図るために策定します。

(2) 計画策定の目標

本計画は、平成16年に策定された「白川町営住宅ストック総合活用計画」を大きく見直し、長寿命化に資する予防保全型の維持管理への転換を図り、ライフサイクルコストの縮減と財政健全化を目指し、本町の規模及び現在の住宅施策やストック状況を見極め、長期的な維持管理を実現することを目標とします。

4－2．計画期間

白川町町営住宅等長寿命化計画の計画期間は、国の策定指針が10年以上とすることとしており、本計画では平成31年度（2019年度）から平成40年度（2028年度）までの10年間とし、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

4-3. 町営住宅の状況

白川町が管理している町営住宅は、公営住宅6団地51戸、特公賃1団地14戸、単独住宅7団地65戸、その他管理住宅6戸、合計137戸となっています。

(1) 構造別

区分	名称	構造	建て方	建築年	耐用年限		戸数	間取り	床面積	駐車 台数
					1/1超	1/2超				
公 営 住 宅	白川口団地	木造平屋	戸	昭33	平1	昭49	3	2K	34.78	8
			戸	昭34	平2	昭50	1	2K	34.78	
			戸	昭35	平3	昭51	4	2K	34.78	
			戸	昭38	平6	昭54	2	2K	36.03	
		簡易耐火2階	共	昭52	平35	平12	5	3DK	56.89	
		簡易耐火平屋	共	昭55	平23	平8	3	3DK	54.1	
		木造2階	共	昭60	平28	平13	5	4DK	66.64	
	下油井団地	木造平屋	戸	昭38	平6	昭54	1	2K	36.03	-
	下油井第2団地	木造2階	戸	平62	平30	平15	3	4DK	66.64	3
	七曲団地	木造平屋	戸		平3	平34	8	4DK	69.56	8
					平4	平35	2	4DK	69.56	2
	蘇原団地	木造平屋	戸	昭35	平3	昭51	2	2K	28.98	-
	黒川団地	木造平屋	戸		平1	平32	6	4DK	65.99	6
					平2	平33	6	4DK	65.99	6
特 公 賃	下赤河団地	木造平屋	戸	平8	平39	平24	4	4DK	72.87	8
							6	3DK	63.76	12
		準耐火2階	共	平8	平54	平31	4	2DK	50.08	4
単 独 住 宅	和泉団地	準耐火2階	共	平9	平39	平32	4	3DK	71.5	4
	和泉第2団地	準耐火2階	共	平26	平57	平41	6	3DK	79.08	12
	下古野団地	木造平屋	共	昭44	平12	昭60	4	1K	36.18	4
	三川団地	中層耐火4階	共	平11	平82	平47	12	3DK	64.5	12
							8	1K	32.1	8
	大寺団地	中層耐火3階	共	平13	平84	平49	6	3DK	70.4	6
							6	1K	35.2	6
	赤河団地	中層耐火3階	共	平14	平85	平50	6	3DK	61.2	6
							6	1K	30.6	6
	小原団地	準耐火2階	共	昭43	平26	平3	3	1DK	31.2	7
							4	2DK	39.7	
	油井住宅 (西) (東)	木造平屋	戸	昭23	昭54	昭39	1	4K	62.8	1
				昭51	平19	平4	1	4K	90.7	1
	三川本郷住宅	木造平屋	戸	昭28	昭59	昭44	1	4K	81.8	1
	三川藤井住宅	準耐火2階	戸	平6	平37	平21	1	4DK	195	1
	レジデンス三川	木造平屋	戸	平23	平54	平39	1	3DK	96.9	1
	中日向住宅	準耐火2階	戸	平9	平40	平25	1	4DK		1
	河岐堀住宅	木造平屋	戸	昭59	平26	平11	1	4DK	91.92	1

耐用年数は、公営住宅法に基づき定められた年数で、木造及び簡易耐火構造は30年、簡易耐火構造2階及び準耐火構造は45年、耐火構造は70年となっています。

建替えについて、公営住宅法では耐用年限の1/2を経過した住宅を事業の対象としています。

(2) 建設年度別一覧

名称	区分	建築年	間取り	戸数	構造	建て方	床面積	耐用年限	
								1/1超	1/2超
油井住宅（西）	単独住宅	昭23	4K	1	木造平屋	一戸建	62.8	昭54	昭39
三川本郷住宅	単独住宅	昭28	4K	1	木造平屋	一戸建	81.8	昭59	昭44
昭和20年代	単独住宅	合計	2						
白川口団地	公営住宅	昭33	2K	3	木造平屋	一戸建	34.78	平1	昭49
	公営住宅	昭34	2K	1	木造平屋	一戸建	34.78	平2	昭50
	公営住宅	昭35	2K	4	木造平屋	一戸建	34.78	平3	昭51
蘇原団地	公営住宅	昭35	2K	2	木造平屋	一戸建	28.98	平3	昭51
白川口団地	公営住宅	昭38	2K	2	木造平屋	一戸建	36.03	平6	昭54
下油井団地	公営住宅	昭38	2K	1	木造平屋	一戸建	36.03	平6	昭54
昭和30年代	公営住宅	合計	13						
小原団地	単独住宅	昭43	1DK	3	準耐火2階	共同住宅	31.2	平26	平3
	単独住宅	昭43	2DK	4	準耐火2階	共同住宅	39.7	平26	平3
下古野団地	単独住宅	昭44	1K	4	木造平屋	共同住宅	36.18	平12	昭60
昭和40年代	単独住宅	合計	11						
油井住宅（東）	単独住宅	昭51	4K	1	木造平屋	一戸建	90.7	平19	平4
白川口団地	公営住宅	昭52	3DK	5	簡易耐火2階	共同住宅	56.89	平35	平12
	公営住宅	昭55	3DK	3	簡易耐火平屋	共同住宅	54.1	平23	平8
河岐堀住宅	単独住宅	昭59	4DK	1	木造平屋	一戸建	91.92	平26	平11
昭和50年代	公営住宅	合計	8						
	単独住宅	合計	2						
白川口団地	公営住宅	昭60	4DK	5	木造2階	共同住宅	66.64	平28	平13
下油井第2団地	公営住宅	昭62	4DK	3	木造2階	一戸建	66.64	平30	平15
昭和60年代	公営住宅	合計	8						
黒川団地	公営住宅	平1	4DK	6	木造平屋	一戸建	65.99	平32	平17
	公営住宅	平2	4DK	6	木造平屋	一戸建	65.99	平33	平18
七曲団地	公営住宅	平3	4DK	8	木造平屋	一戸建	69.56	平34	平19
	公営住宅	平4	4DK	2	木造平屋	一戸建	69.56	平35	平20
三川藤井住宅	単独住宅	平6	4DK	1	準耐火2階	一戸建	195	平37	平21
下赤河団地	特公賃	平8	4DK	4	木造平屋	一戸建	72.87	平39	平24
	特公賃	平8	3DK	6	木造平屋	一戸建	63.76	平39	平24
	特公賃	平8	2DK	4	耐火2階	共同住宅	50.08	平39	平24
和泉団地	単独住宅	平9	3DK	4	準耐火2階	共同住宅	71.5	平39	平32
中日向住宅	単独住宅	平9	4DK	1	準耐火2階	一戸建	—	平40	平25
三川団地	単独住宅	平11	3DK	12	中層耐火4階	共同住宅	64.5	平82	平47
	単独住宅	平11	1K	8	中層耐火4階	共同住宅	32.1	平82	平47
大寺団地	単独住宅	平13	3DK	6	中層耐火3階	共同住宅	70.4	平84	平49
	単独住宅	平13	1K	6	中層耐火3階	共同住宅	35.2	平84	平49
赤河団地	単独住宅	平14	3DK	6	中層耐火3階	共同住宅	61.2	平85	平50
	単独住宅	平14	1K	6	中層耐火3階	共同住宅	30.6	平85	平50
レジデンス三川	単独住宅	平23	3DK	1	木造平屋	一戸建	96.9	平54	平39
和泉第2団地	単独住宅	平26	3DK	6	準耐火2階	共同住宅	79.08	平57	平41
平成以降	公営住宅	合計	22						
	単独住宅	合計	57						
	特公賃	合計	14						

(3) 規模別一覧

名称	区分	床面積	間取り	戸数	構造	建て方	建築年	耐用年限	
								1/1超	1/2超
蘇原団地	公営住宅	28.98	2K	2	木造平屋	一戸建	昭35	平3	昭51
30㎡未満			合計	2					
赤河団地	単独住宅	30.6	1K	6	中層耐火3階	共同住宅	平14	平85	平50
小原団地	単独住宅	31.2	1DK	3	準耐火2階	共同住宅	昭43	平26	平3
三川団地	単独住宅	32.1	1K	8	中層耐火4階	共同住宅	平11	平82	平47
白川口団地	公営住宅	34.78	2K	1	木造平屋	一戸建	昭34	平2	昭50
	公営住宅	34.78	2K	4	木造平屋	一戸建	昭35	平3	昭51
	公営住宅	34.78	2K	3	木造平屋	一戸建	昭33	平1	昭49
大寺団地	単独住宅	35.2	1K	6	中層耐火3階	共同住宅	平13	平84	平49
白川口団地	公営住宅	36.03	2K	2	木造平屋	一戸建	昭38	平6	昭54
下油井団地	公営住宅	36.03	2K	1	木造平屋	一戸建	昭38	平6	昭54
下古野団地	単独住宅	36.18	1K	4	木造平屋	共同住宅	昭44	平12	昭60
小原団地	単独住宅	39.7	2DK	4	準耐火2階	共同住宅	昭43	平26	平3
30㎡～50㎡	公営住宅	合計	11						
	単独住宅	合計	31						
下赤河団地	特公賃	50.08	2DK	4	耐火2階	共同住宅	平8	平39	平24
白川口団地	公営住宅	54.1	3DK	3	簡易耐火平屋	共同住宅	昭55	平23	平8
	公営住宅	56.89	3DK	5	簡易耐火2階	共同住宅	昭52	平35	平12
赤河団地	単独住宅	61.2	3DK	6	中層耐火3階	共同住宅	平14	平85	平50
油井住宅(西)	単独住宅	62.8	4K	1	木造平屋	一戸建	昭23	昭54	昭39
下赤河団地	特公賃	63.76	3DK	6	木造平屋	一戸建	平8	平39	平24
三川団地	単独住宅	64.5	3DK	12	中層耐火4階	共同住宅	平11	平82	平47
黒川団地	公営住宅	65.99	4DK	6	木造平屋	一戸建	平1	平32	平17
	公営住宅	65.99	4DK	6	木造平屋	一戸建	平2	平33	平18
白川口団地	公営住宅	66.64	4DK	5	木造2階	共同住宅	昭60	平28	平13
下油井第2団地	公営住宅	66.64	4DK	3	木造2階	一戸建	昭62	平30	平15
七曲団地	公営住宅	69.56	4DK	8	木造平屋	一戸建	平3	平34	平19
	公営住宅	69.56	4DK	2	木造平屋	一戸建	平4	平35	平20
大寺団地	単独住宅	70.4	3DK	6	中層耐火3階	共同住宅	平13	平84	平49
和泉団地	単独住宅	71.5	3DK	4	準耐火2階	共同住宅	平9	平39	平32
下赤河団地	特公賃	72.87	4DK	4	木造平屋	一戸建	平8	平39	平24
和泉第2団地	単独住宅	79.08	3DK	6	準耐火2階	共同住宅	平26	平57	平41
50㎡～80㎡	公営住宅	合計	38						
	単独住宅	合計	35						
	特公賃	合計	14						
三川本郷住宅	単独住宅	81.8	4K	1	木造平屋	一戸建	昭28	昭59	昭44
油井住宅(東)	単独住宅	90.7	4K	1	木造平屋	一戸建	昭51	平19	平4
河岐堀住宅	単独住宅	91.92	4DK	1	木造平屋	一戸建	昭59	平26	平11
レジデンス三川	単独住宅	96.9	3DK	1	木造平屋	一戸建	平23	平54	平39
三川藤井住宅	単独住宅	195	4DK	1	準耐火2階	一戸建	平6	平37	平21
中日向住宅	単独住宅	—	4DK	1	準耐火2階	一戸建	平9	平40	平25
80㎡以上	単独住宅	合計	6						

(4) 設備別一覧

区分	名称	構造	水洗便所	浴室	洗面所	オール電化	建築年	間取り	床面積	戸数
公営住宅	白川口団地	木造平屋	×	×	×	×	昭33	2K	34.78	3
			×	×	×	×	昭34	2K	34.78	1
			×	×	×	×	昭35	2K	34.78	4
			×	×	×	×	昭38	2K	36.03	2
		簡易耐火2階	×	○	○	×	昭52	3DK	56.89	5
		簡易耐火平屋	×	○	○	×	昭55	3DK	54.10	3
		木造2階	×	○	○	×	昭60	4DK	66.64	5
	下油井団地	木造平屋	×	×	×	×	昭38	2K	36.03	1
	下油井第2団地	木造2階	×	○	○	×	平62	4DK	66.64	3
	七曲団地	木造平屋	○	○	○	×	平3	4DK	69.56	8
			○	○	○	×	平4	4DK	69.56	2
	蘇原団地	木造平屋	×	×	○	×	昭35	2K	28.98	2
	黒川団地	木造平屋	○	○	○	×	平1	4DK	65.99	6
			○	○	○	×	平2	4DK	65.99	6
特公賃	下赤河団地	木造平屋	○	○	○	×	平8	4DK	72.87	4
			○	○	○	×		3DK	63.76	6
		準耐火2階	○	○	○	×	平8	2DK	50.08	4
単独住宅	和泉団地	準耐火2階	○	○	○	×	平9	3DK	71.50	4
	和泉第2団地	準耐火2階	○	○	○	×	平26	3DK	79.08	6
	下古野団地	木造平屋	○	○	○	×	昭44	1K	36.18	4
	三川団地	中層耐火4階	○	○	○	×	平11	3DK	64.50	12
								1K	32.10	8
	大寺団地	中層耐火3階	○	○	○	○	平13	3DK	70.40	6
								1K	35.20	6
	赤河団地	中層耐火3階	○	○	○	×	平14	3DK	61.20	6
								1K	30.60	6
	小原団地	準耐火2階	○	○	○	×	昭43	1DK	31.20	3
								2DK	39.70	4
	油井住宅(西)	木造平屋	×	○	×	×	昭23	4K	62.80	1
	(東)		×	○	×	×	昭51	4K	90.70	1
	三川本郷住宅	木造平屋	×	○	×	×	昭28	4K	81.80	1
	三川藤井住宅	準耐火2階	○	○	○	×	平6	4DK	195.00	1
	レジデンス三川	木造平屋	○	○	○	○	平23	3DK	96.90	1
	中日向住宅	準耐火2階	○	○	○	×	平9	4DK		1
	河岐堀住宅	木造平屋	○	○	○	×	昭59	4DK	91.92	1

（５）入居者の状況

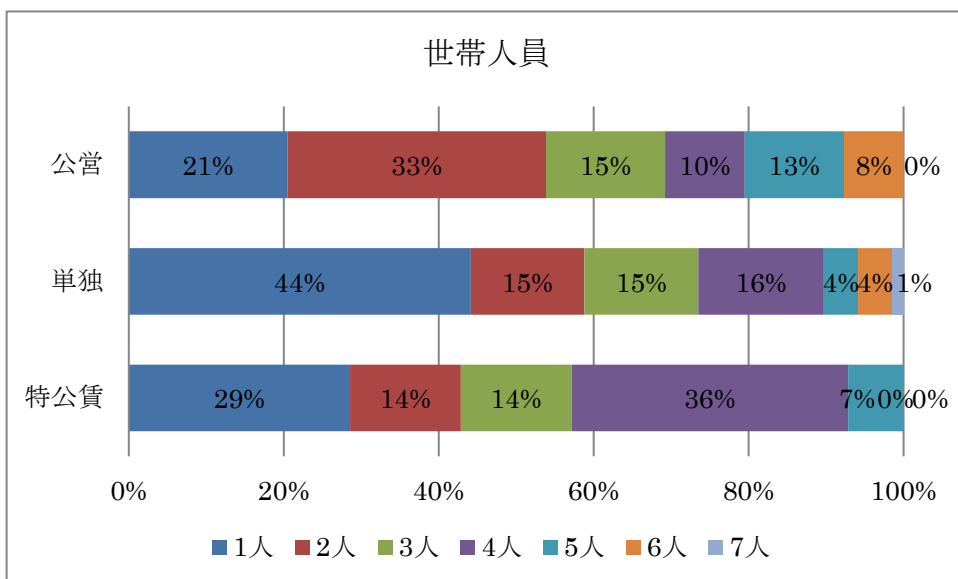
①町営住宅の入居率

各種類別の入居率は特公賃が１００％であり、単独住宅も９９％となっています。公営住宅の入居率は少し低いですが、すでに用途廃止を見越した住宅が６戸存在するため、それを加味すると８０％となります。

種別	団地数	管理戸数		入居世帯数	
		棟数	戸数	入居数	入居率
公営住宅	6	36	51	39	76%
特公賃住宅	1	8	14	14	100%
単独住宅	7	23	72	71	99%
合計	14	67	137	124	91%

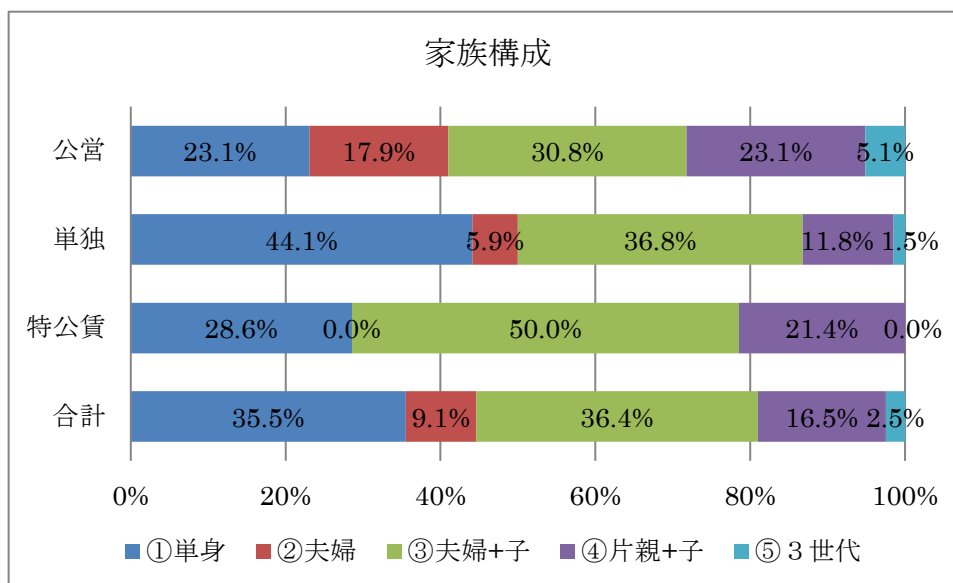
②町営住宅の入居者比率

- ・公営住宅は２人での使用率が高く、高齢夫婦の場合、今後単身世帯になる可能性が高いと考えられます。
- ・単独住宅は単身用住宅が３１戸あるため、単身者が占める割合が高くなっていますが、その他は世帯毎の人数のバラつきがある状態にあります。
- ・特公賃住宅は、単身用住宅が１４戸中４戸用意されており、３０％となります。
- ・４人の世帯が多く、家庭を持つ世帯の需要が多い事がわかります。



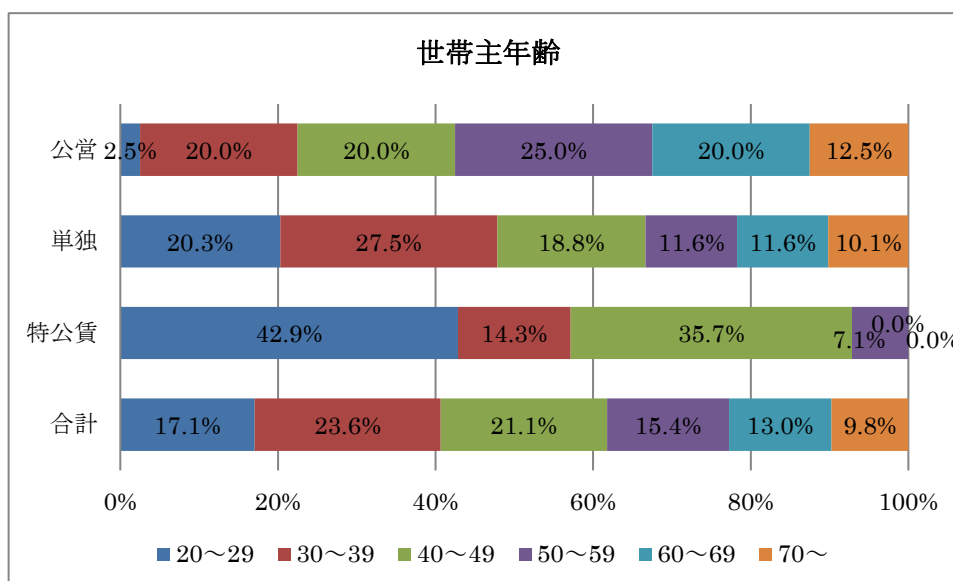
③家族構成

- ・合計では夫婦+子供と、単身者の割合が高く、全体の7割を占めています。
- ・3世代での入居はほとんどなく、町営住宅の需要として子育て世代の世帯が、親元から近居での使用割合が高いことを伺う事ができます。
- ・住宅別では、単独住宅には単身者用が用意してあるため、単身者の割合が高くなっていますが、それを除くとどの住宅も夫婦+子供での割合が最も多くなっています。



④世帯主年齢

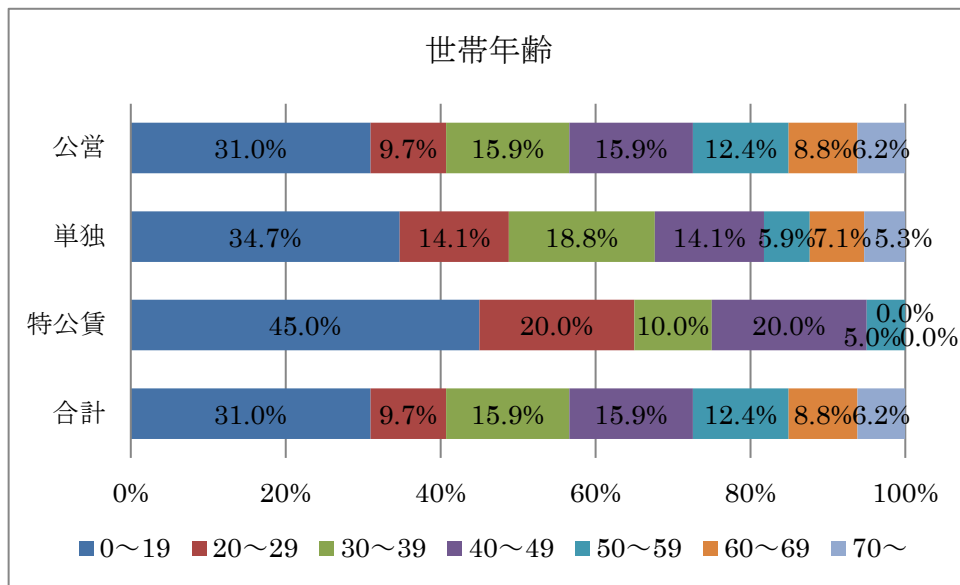
- ・合計では30代の世帯主が一番多くなっており、ほぼ同じ割合で40代が続いています。
- ・20代と50代もほぼ同じ割合となるが、50代以上の割合が概ね4割となっており、今後は公営住宅の高齢化が加速していくことが予測されます。



⑤世帯員年齢

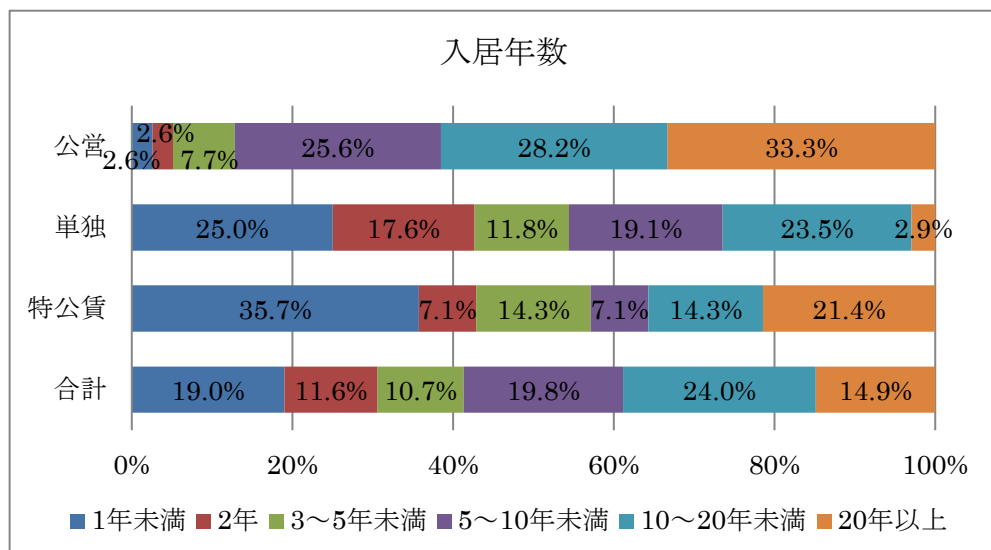
・合計では20歳未満が最も多く、全体の1/3を占めています。これは、平成16年時点での世帯員年齢でも32.7%を占めていた事からも、町営住宅で子育てをする世帯が一定数存在していることが伺えます。

・50代までの世代と、50代以降が半々となっており、町全体の構成比と比べると若い事がわかります。しかし、平成16年に策定したストック計画の時点では、50代までの世代が75%を占めていた事を考えると、入居者の高齢化が進んでいることがわかります。



⑥入居年数

・居住年数は、単独及び特公賃住宅は1年未満の入居者が多く、入れ替わりが早い段階で行われている事がわかります。その反面、公営住宅では6割が10年以上の長期入居者であり、3割以上が20年以上居住し、長期化が進んでいる事がわかります。

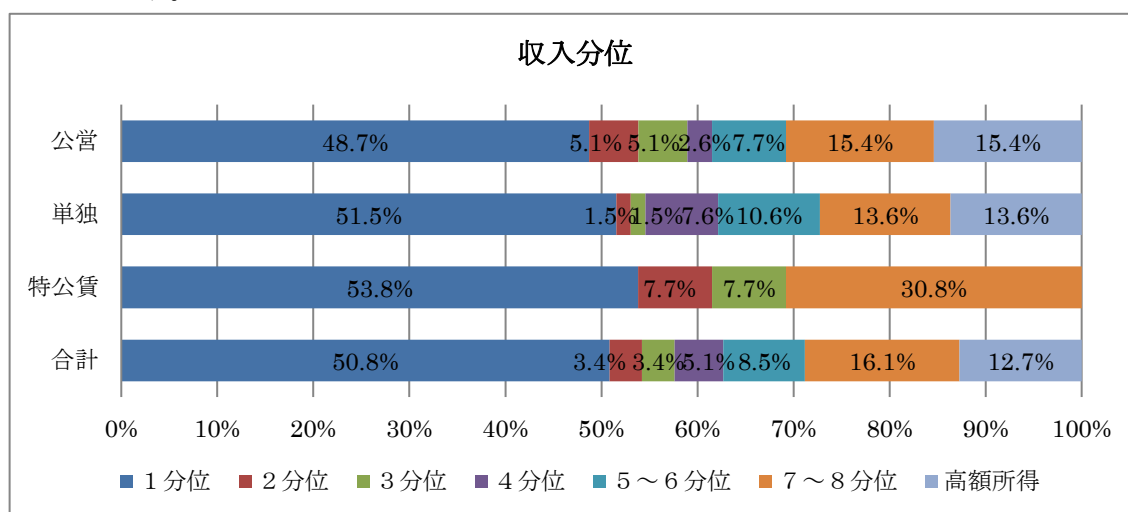


⑦収入分位

・公営住宅法による収入の分位を、単独及び特公賃住宅にも当てはめた収入分位表を下記に示します。

・どの住宅においても1分位が多く、全体でみても5割を超えていることから、低所得層からの需要が多い事がわかります。

・一方で、低所得者へのセーフティネットを担う公営住宅において、収入超過である7～8分位の世帯や、高額所得者が公営住宅全体の3割を占めており、利用の適正化を進める必要があります。



※収入分位とは…公営住宅法上で、認定収入月額を8分類したもので、認定収入月額とは、給与所得者の場合、給与所得額から扶養等に関する控除をした額を12で除した額のことです。

公営住宅法では、5～8分位に入る者は収入超過者として明け渡しの努力義務が、高額所得者には明け渡しの義務が発生します。

※参考 公営住宅法上の収入分位分類（H30 現在）

分類	収入基準
1分位	10,4000 円以下
2分位	104,001～123,000 円
3分位	123,001～1139,000 円
4分位	139,001～158,000 円
5分位	158,001～186,000 円
6分位	186,001～214,000 円
7分位	214,001～259,000 円
8分位	259,000 円以上
高額所得	313,001 円以上

⑧空き家の状況

- ・住宅ストックのうち、公営住宅の空き家は11戸あり、そのうち募集可能な公営住宅は4戸あるが、募集に対して応募がない状況にあります。4戸のうち2戸は水洗化が進んでおらず、水洗化されていない住宅については募集をしても入居の希望が無い状態です。
- ・単独住宅の空き家は1戸のみで、この1戸は水洗化されていない古い住宅であるため、新たな募集はしないこととし、今後の用途については長寿命化方針に従い実施します。
- ・これとは別に、平成27年度から始まった「空き家バンク」制度では、町内各地に点在する空き家を仲介し、UターンやIターンなど、移住・定住を希望する方に多く利用されており、町営住宅や民間アパート等が担ってきた住宅施策の、新たな受け皿として認知されはじめています。
- ・今後、白川町では高齢化が進み、ますます空き家が増加してくることが予想されるため、空き家バンク制度の発展は、新しい住宅施策の形として浸透し、住宅施策を考えるうえで重要な役割を担うといえます。

4-4. 長寿命化に関する基本方針

町営住宅は、住宅に困窮する低所得者のための住宅供給といった視点だけでなく、安心して住み続ける事ができ、子育て世帯から高齢者世帯までがいきいきとした住生活を営むことができる居住安定の確保や、住宅整備による人口流出の防止効果などが求められており、健康で文化的な生活を営むための生活の本拠として整備されたものです。

本町が管理している住宅は、現時点で137戸のうち3割に該当する41戸が法律上の耐用年数を過ぎた建物であり、今後10年で81戸まで増加する見込みです。これは、全ての入居者のうち6割が耐用年数を過ぎた住宅に住むこととなるため、早急な対応を迫られている状況にあります。

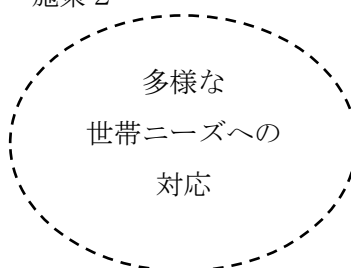
そのため、住宅の建替・修繕・改修を適切に判断し、国の公営住宅等の長寿命化計画及び岐阜県公営住宅等長寿命化計画を参考に誰もが快適に暮らせる町営住宅の整備を目指すため、下記の基本方針を定めることとする。

充実した住生活を送れる安全・安心な白川町営住宅

施策1



施策2



施策3



(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

各町営住宅は、国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成28年8月に公表した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考とし、本町の実情にあった点検を実施します。

不具合があった後での対応ではなく、点検により不具合が起こる前に予防的修繕を行う事により、入居者が安心して暮らせる住宅を目指すこととし、修繕の記録は町営住宅システム等のデータベース等で管理し、無駄の無い適正管理に努めるものとします。

(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

町営住宅の長寿命化については、耐震工事などの安全・安心を高めるための改修のほか、居住性の向上、省エネルギー、福祉対応など、多大なコストをかける必要性もでてくるが、長期的な視点で判断し、必要に応じて大胆な修繕や建替えを検討することで、町営住宅ストックにかかるライフサイクルコストの縮減に繋げるものとします。

4－5．公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画では、公営住宅のほか、町単独住宅、特公賃住宅も対象とし、将来必要と見込まれる住宅も含めた中長期の長寿命化計画も検討対象とします。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

団地名	住宅区分 敷地面積 戸数	建設 年度	構 造	特 性
白川口団地	公営 9,100 m ² 23 戸	S33 S34 S35 S38 S52 S55 S60	●木造 平屋×10 棟 2 階×5 棟 ●簡易耐火 平屋×1 棟 2 階×1 棟	・町中心部の高台に立地。 ・JR 駅の山側にあり、国道 41 号までも近く利便性は高い。 ・一部土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ・敷地面積は広く、戸建てや共同住宅が併存し、様々な住棟が存在している。 ・団地内に高低差がある。 ・木造平屋住宅が最低居住水準未満である。 ・駐車場が不足している。
下油井団地	公営 374 m ² 1 戸	S38	●木造 平屋×1 棟	・老朽化による用途廃止予定 ・下油井駅、国道からアクセスも良いため、宅地としては利用価値がある。
下油井第2団地	公営 677 m ² 3 戸	S62	●木造 2 階×3 棟	・JR 駅が目前にあり、国道 41 号、256 号に近接しているため公共交通・車交通の便が良い ・敷地規模は小さい ・すべて 1 棟 1 戸の 2 階建て ・間取りは 1 種類 ・2016 年に合併浄化槽を設置し、トイレの水洗化を行った。

団地名	住宅区分 敷地面積 戸数	建設 年度	構 造	特 性
七曲団地	公営 7,520 m ² 10 戸	H3 H4	●木造 平屋×10 棟	・白川北地区の高台に立地し、中心部に近い。 ・国道 41 号に近接しており、病院や高齢者施設のほか、保育園や小学校、道の駅も近くにあり利便性が良い ・すべて 1 棟 1 戸の平屋建てであり、間取りも広く水洗化されており、公営住宅の中でもかなり整った住宅である。 ・高台までは急な坂道を上る必要があり、車無しでの生活はできなくはないが辛いものがある。
蘇原団地	公営 943 m ² 2 戸	S35	●木造 平屋×2 棟	・蘇原地区赤河の高台に立地。 ・1 棟 1 戸の平屋建て。 ・老朽化が激しく、小規模である。 ・駐車場が整備されていないが、取り壊しを行った 3 棟分の敷地があり、広く使える。 ・知的障害者施設が隣接している。 ・県道からのアクセスが悪い
黒川団地	公営 4,438 m ² 12 戸	H1 H2	●木造 平屋×12 棟	・黒川地区に唯一の町営住宅である。 ・過去に川があった場所を埋め立てて建設。 ・町の中心地までは遠いが、保育園、小学校、中学校、役場出張所、J Aに近い。 ・1 棟 2 戸の平屋で水洗化済みであり、生活様式は良い方である。
下赤河団地	特公賃 4,594 m ² 14 戸	H8	●木造 平屋×7 棟 ●準耐火 2 階×1 棟	・蘇原地区下赤河の高台に立地。 ・戸建てと共同住宅が併存しており、世帯用と単身用がある。 ・県道沿いに立地し、車での交通の便は良いが、町の中心部までは遠い

団地名	住宅区分 敷地面積 戸数	建設 年度	構 造	特 性
和泉団地	単独 717 m ² 4 戸	H9	●準耐火 2 階×1 棟	・町中心部に近い平地に立地。 ・敷地は小規模で共同建 1 棟のみ。 ・世帯用だが駐車場が 1 戸に 1 区画しか用意されておらず不足している。
和泉第二団地	単独 850 m ² 6 戸	H26	●木造 2 階×3 棟	・和泉団地に隣接し、公民館が同じ敷地内にある。 ・1 棟が左右に分かれている唯一のメゾネットタイプである。 ・近くに保育園、小学校があり、子育て世帯に人気がある。
下古野団地	単独 508 m ² 4 戸	S44	●木造 平屋×1 棟	・蘇原地区赤河の平地に立地 ・平成 10 年に役場支所から改築 ・間取りは 1K で、風呂トイレ洗面所兼用 ・共同建て 1 棟のみ ・土砂災害特別警戒区域に指定されている。
三川団地	単独 2,303 m ² 20 戸	H11	●中層耐火 4 階×1 棟	・蘇原地区三川の県道沿いの平地に立地。 ・空き地に隣接、世帯用・単身用がある。 ・保育園まで徒歩圏内。 ・屋根付き駐車場完備。 ・スタンド、スーパー、ホームセンターに近接しており、生活の便が非常に良い立地にある。
大寺団地	単独 2,599 m ² 12 戸	H13	●中層耐火 3 階×1 棟	・佐見地区唯一の町営住宅で世帯用・単身用がある。 ・町中心部からは遠いが、保育園、小学校、中学校、役場出張所、J Aに近い。 ・大規模な空き地に隣接。 ・屋根付き駐車場完備。 ・1,143 m²は借地である。

団地名	住宅区分 敷地面積 戸数	建設 年度	構 造	特 性
赤河団地	単独 1,476 m ² 12 戸	H14	●中層耐火 3 階×1 棟	・蘇原地区赤河の県道沿いに立地。 ・共同建て 1 棟で、世帯用・単身用がある。 ・屋根付き駐車場完備。 ・すぐ隣に役場出張所、J A に近く、徒歩圏内に小学校がある。
小原団地	単独 587 m ² 7 戸	S43	●準耐火 2 階×1 棟	・町中心部の高台に立地。 ・国道 41 号線に近接しており、JR 駅も徒歩圏内。 ・共同建て 1 棟のみで、間取りは 2 種類。 ・平成 5 年に 2 階部分を 6 部屋から 3 部屋に改修。 ・駐車場は未整備だが隣接地にある。
油井住宅	単独 275 m ² 2 戸	S23 S51	●木造 平屋 2 棟	・土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ・西と東があり、西は町営住宅で最も古い昭和 23 年建築で、東は昭和 51 年建築であり、2 戸を 1 戸として使用している。 ・国道 41 号や JR 駅から徒歩圏内であり、交通の便は良い。
三川住宅	単独 160 m ² 1 戸	S28	●木造 平屋 1 棟	・蘇原地区三川本郷にある住宅。 ・元教員住宅として譲り受けたもの。 ・駐車場未整備。 ・老朽化が激しい。 ・一部土砂災害警戒区域に指定されている。
三川藤井住宅	単独 1,063 m ² 1 戸	H6 (H20 改修)	●木造 2 階 1 棟	・蘇原地区三川地内の県道沿いにあり、森林組合等の林業関係団体が隣接している。 ・敷地の半分以上は森林組合の駐車場として使用されている。 ・元モデル住宅を譲り受けたものである。 ・シェアハウスとして改修されており、4 人で暮らすことも可能である。 ・町内で最も居住面積が広い住宅である。

団地名	住宅区分 敷地面積 戸数	建設 年度	構 造	特 性
レ ジ デ ン ス 三 川	単独 271 m ² 1 戸	H23	●木造 平屋 1 棟	・三川団地に隣接し、県道沿いにある。 ・元町民から譲り受けた住宅である。 ・平成 24 年にリフォームをし、省エネ改修とオール電化をした。 ・緑の健康住宅として若い世帯向けに設置
中 日 面 住 宅	単独 284 m ² 1 戸	H9	●木造 2 階 1 棟	・蘇原地区赤河の高台にある。 ・元別荘を譲り受け、町営住宅として使用。 ・県道まで遠く、小学校は向かいの山にあるため交通の便は悪いが、広い間取りで周囲も静かな場所にある。

(3) 住宅区分別の目標戸数と供給方針

- ・公的借家数の推移については、現在の管理戸数を維持した場合、下記のように推移する見通しです。

人口及び世帯の公的借家率の推移

	実 績			推 計			
年	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035
人口	10,545	9,530	8,665	7,862	7,087	6,370	5,716
世帯数	3,198	3,123	3,002	2,906	2,806	2,708	2,612
公的借家	137	137	137	137	137	137	137
公的借家率	4.3%	4.4%	4.6%	4.7%	4.9%	5.1%	5.2%

※世帯数推計は、人口減少率を 2015 年現在の平均世帯員数 2.89 で割り戻した値を使用して推計を行ました。

例) 2015→2020 人口減少率…90.73 減少分 $9.27 \div 2.89 = 3.207$

$100 - 3.207 = 96.793\%$ 2015 世帯数 $\times 96.793\% = 2,906$

- ・地区別公的借家数について、各地域にある公的借家数は下記のとおりです。
- ・公的借家の 8 割が白川・蘇原地区に固まっており、白川地区には昭和 30 年代から昭和 60 年代までの間に大規模な団地が形成された名残であり、蘇原地区には若者定住を目的とし

たアパートタイプの町営住宅が建設されたため管理戸数が多くなっています。

・蘇原地区の公的借家率が最も高く、入居率もほぼ100%です。また、公的借家率が低い黒川地区及び佐見地区についても、入居率は現在は100%だが、空き家となることもあり、分布割合は低いものの公的借家の需要が低いことがわかります。

	人口	世帯数	公的住宅数	公的住宅割合	分布率	入居率
白川	3,068	1,062	57	5.4%	41.61%	80.7%
蘇原	2,619	906	56	6.2%	40.88%	98.2%
黒川	1,916	663	12	1.8%	8.76%	100.0%
佐見	1,062	367	12	3.3%	8.76%	100.0%

●目標戸数

現在の公的借家戸数は、おおよそ4.5%で推移しており、以前のストック総合活用計画時点(4.6%)から横ばいとなっています。現在の戸数を維持した場合2035年には5%となりますが、用途の廃止等で管理戸数が減少する事が予想されるため、4.5%を供給目標とします。

2035年の推計世帯数の4.5%を町営住宅とする場合…117.54戸 →

供給目標戸数

118戸

建替実施計画（案）												
団地名	構造	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
白川口団地	木造 10棟		取壊 5棟					取壊 5棟				
	簡易耐火 5棟										取壊	
	簡易退化 1棟											
	木造2階 5棟											
下油井団地	木造 1棟		取壊									
下油井第2団地	木造 3棟											
七曲団地	木造 10棟											
蘇原団地	木造 2棟		取壊 1棟				取壊 1棟					
黒川団地	木造 12棟											
下赤河団地	木造 7棟											
	準耐火 1棟											
和泉団地	準耐火 1棟											
和泉第二団地	木造 3棟											
下古野団地	木造 1棟											
三川団地	中層耐火 1棟											
大寺団地	中層耐火 1棟											
赤河団地	中層耐火 1棟											
小原団地	準耐火 1棟											
油井住宅	木造 2棟									取壊		
三川住宅	木造 1棟		取壊									
三川藤井住宅	木造 1棟											
レジデンス三川	木造 1棟											
中日面住宅	木造 1棟											
管理棟数合計		137	129				128	123		122	117	
建築計画											建築予定	

【住宅区分別の供給方針】

住 宅 区 分	供 給 方 針
公 営 住 宅	・老朽化した住宅については、適切な建替によって居住水準の向上を図る。 ・用途廃止をした敷地の高度利用を図り、地域の実情に合わせて対応する。 ・少子高齢化への対応のほか、維持管理の決まった住宅の水洗化など、快適な住環境のための改修を的確に行う。 ・収入超過者に対しては単独住宅等への適切な住み替えを行う。
特 公 賃	・現状の戸数を維持する。 ・老朽化については、予防的修繕を行い、長寿命化を図る。
単 独 住 宅	・老朽化の激しい単独住宅については用途廃止か譲渡処分を検討する。 ・公営住宅からの住み替えや、他の単独住宅からの住み替えが進むような魅力ある住宅を建設する。 ・維持管理にはライフサイクルコストを十分に検討し、保全・個別改善・全面改修・建替を適切に判断する。 ・対処療法ではなく予防修繕を基本とし、建物ではなく設備の耐用年数にも適切に対処をする。
民間賃貸住宅	・民間でできることはできるだけ民間に任せるという観点から、建設費補助等を継続する。 ・用途廃止によって公的住宅の供給が減った場合のセーフティネットとしての役割を考え、非常時に借り上げ等の対応ができるよう体制を整えておく必要がある。

長寿命化事業手法の選定にあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成２８年８月国土交通省住宅局）の事業手法の選定フローを参考としますが、以前のストック総合活用計画の決定事項を加味しながら、独自の方法により改めて判定を行います。

【白川町営住宅ストック活用総合計画（平成１６年３月策定）による判定結果】

	名 称	構造	建築年	戸数	判 定 結 果
公 営 住 宅	白 川 口 団 地	木平	昭 30 年代	10	建替え
		簡 2	昭 52	5	建替え
		簡平	昭 55	3	建替え
		木2	昭 60	5	個別改善
	下 油 井 団 地	木平	昭 38	1	用途廃止
	下油井第2団地	木2	平 62	3	個別改善
	七 曲 団 地	木平	平 3,4	10	維持管理
	蘇 原 団 地	木平	昭 35	2	建替え
	黒 川 団 地	木平	平 1,2	12	個別改善
特 公 賃	下 赤 河 団 地	木平	平 8	10	維持管理
		準 2	平 8	4	維持管理
単 独 住 宅	和 泉 団 地	準 2	平 9	4	維持管理
	和泉第2団地	準 2	平 26	6	—
	下 古 野 団 地	木平	昭 44	4	維持管理
	三 川 団 地	中耐	平 11	20	維持管理
	大 寺 団 地	中耐	平 13	12	維持管理
	赤 河 団 地	中耐	平 14	12	維持管理
	小 原 団 地	準 2	昭 43	7	維持管理
	油井住宅（西）	木平	昭 23	1	用途廃止又は譲渡処分
	油井住宅（東）	木平	昭 51	1	用途廃止又は譲渡処分
	三川本郷住宅	木平	昭 28	1	用途廃止又は譲渡処分
	三川藤井住宅	準 2	平 6	1	—
	レジデンス三川	木平	平 23	1	—
	中 日 向 住 宅	準 2	平 9	1	—
	河 岐 堀 住 宅	木平	昭 59	1	—

①1 次判定

現在の入居状況や、団地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針について、「維持」と「要検討」に2分類します。

	団地名	需要	効率性	利便性	備 考	継続判定
公 営 住 宅	白川口団地	△	○	◎	利便性は良いが土砂災害警戒区域内	要検討
	下油井団地	×	×	◎	取り壊しが決定している	要検討
	下油井第2団地	△	◎	◎	利便性は良いが、学校やスーパーが遠く、敷地も狭い	要検討
	七曲団地	◎	◎	○	敷地も広く、需要がある	維持
	蘇原団地	×	○	×	利便性が悪いうえ、老朽化が激しい 平地であり敷地の利用価値はある	要検討
	黒川団地	◎	◎	◎	利便性がよく需要もある	維持
特 公 賃	下赤河団地	◎	◎	○	利便性は劣るが、需要があり敷地の利用価値も高い	維持
単 独 住 宅	和泉団地	◎	○	○	敷地は狭いが需要はある	維持
	和泉第2団地	◎	○	○	敷地は狭いが新築であり需要がある	維持
	下古野団地	△	○	×	単身用だが駐車場もあり、一定の需要がある。 利便性が悪いうえ、土砂災害特別警戒区域	要検討
	三川団地	◎	◎	◎	需要・効率・利便ともに整っている	維持
	大寺団地	◎	◎	○	中心部までの利便性は悪いが、敷地も広く一定の需要がある	維持
	赤河団地	◎	◎	○	小学校近くにあり需要がある	維持
	小原団地	◎	△	○	需要はあるが、土砂災害特別警戒区域	要検討
	油井住宅（西）	×	×	◎	土砂災害特別警戒区域	要検討
	油井住宅（東）	×	×	◎	土砂災害特別警戒区域	要検討
	三川本郷住宅	×	△	○	老朽化により需要は無く敷地も狭い	要検討
	三川藤井住宅	◎	◎	◎	敷地、床面積も広い一戸建てで需要有	維持
	レジデンス三川	◎	◎	◎	需要・効率・利便ともに整っている	維持
	中日向住宅	◎	△	×	利便性は悪いが一戸建てで住み良い	要検討
	河岐堀住宅	◎	◎	◎	需要・効率・利便ともに整っている	維持

② 2次判定

2 分類した住宅のうち、躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の有無を判断し、躯体の改善が必要な場合は改善なのか建替えなのか、躯体の改善が不要な場合は居住性の改善が必要か不要かを判別します。

	躯体・避難の安全性に係る改善の 必要なし		躯体・避難の安全性に係る改善の 必要あり	
	居住性の改善 必要なし	居住性の改善 必要あり	改善の可能性 可能	改善の可能性 不可能
維持判定住宅	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 優先的な建替	優先的な建替
要検討住宅	維持管理 又は用途廃止	改善、建替、 用途廃止	優先的な改善、 建替え、又は 用途廃止	優先的な建替、 優先的な廃止

1 次判定の結果を上記の表にあてはめると下記のとおりとなります。

	躯体・避難の安全性に係る改善の 必要なし		躯体・避難の安全性に係る改善の 必要あり	
	居住性の改善 必要なし	居住性の改善 必要あり	改善の可能性 可能	改善の可能性 不可能
維持判定住宅	和泉第2 三川藤井 レジデンス三川	七曲 黒川 下赤河 和泉 河岐堀 三川 大寺 赤河		
要検討住宅		白川口 (昭和 60 年代) 下油井第2 中日面	白川口 (昭和 50 年代) 下古野 小原 油井東	白川口 下油井 蘇原 油井西 三川本郷

躯体の安全性については、昭和 56 年以降の建物は耐震性能を有しているものとして判断しています。また、耐震性が確認されていないが、昭和 56 年以降に改修工事を行った建物については改善の可能性があるものとして 2 次判断をしています。そして、居住性の改善は、

平成20年以降に改修されたものは不要と判断しています。

【2次判定結果】

区分	名称	構造	建築年	戸数	判定結果
公 営 住 宅	白川口団地	木平	昭30年代	10	用途廃止等→確定
		簡2	昭52	5	
		簡平	昭55	3	
		木2	昭60	5	
	下油井団地	木平	昭38	1	用途廃止等→確定
	下油井第2団地	木2	平62	3	
	七曲団地	木平	平3,4	10	
	蘇原団地	木平	昭35	2	用途廃止等→確定
	黒川団地	木平	平1,2	12	
特 公 賃	下赤河団地	木平	平8	10	
		準2	平8	4	
単 独 住 宅	和泉団地	準2	平9	4	
	和泉第2団地	準2	平26	6	維持管理→確定
	下古野団地	木平	昭44	4	
	三川団地	中耐	平11	20	
	大寺団地	中耐	平13	12	
	赤河団地	中耐	平14	12	
	小原団地	準2	昭43	7	
	油井住宅(西)	木平	昭23	1	用途廃止等→確定
	油井住宅(東)	木平	昭51	1	
	三川本郷住宅	木平	昭28	1	用途廃止等→確定
	三川藤井住宅	準2	平6	1	維持管理→確定
	レジデンス三川	木平	平23	1	維持管理→確定
	中日向住宅	準2	平9	1	
	河岐堀住宅	木平	昭59	1	

③ 3次判定

2次判定のうち、維持管理住宅で改修不要な住宅は維持管理、要判定住宅のうち改修不可能な住宅については建替・用途廃止又は譲渡処分として判定を確定し、居住性の改修が必要な住宅及び躯体の改修が必要な住宅の判定を行います。

3次判定では、応募状況や取り壊し後の敷地の高度な利用方法などを検討し、方針を定めます。

○白川口団地（昭和52年建設）簡易耐火2階建て

- ・以前の計画では建替えの判定がでていたが、土砂災害警戒区域への対応がされておらず、建替え計画は進んでいない状況です。
- ・新耐震基準前の建物ですが、準耐火構造であるため、全面改修による利用も考えられます。
- ・4次判定とします。

○白川口団地（昭和55年建設）簡易耐火平屋建て

- ・昭和52年建設の建物同様、以前の計画では建替え候補となっていました。
- ・以前の計画段階では耐用年数を過ぎていなかったが、現在は過ぎています。
- ・4次判定とします。

○白川口団地（昭和60年建設）木造2階建て

- ・以前の計画では維持管理の判定が出ていたが、大きな改修等を実施することなく耐用年限を経過しています。
- ・維持管理には、団地全体の状況及び入居者の要望に合った改修の検討が必要です。
- ・団地の全面改修を行います。

○下油井第2団地（昭和61年建設）木造2階建て

- ・以前の計画では維持管理として個別改善の方針となっていました。
- ・平成28年にトイレの水洗化を済ませて生活水準が向上したが、トイレ以外の老朽化も進んでおり、全面的な改修が必要です。
- ・団地の全面改修を行います。

○七曲団地（平成3年、4年建設）木造平屋建て

- ・建設時から水洗化等を済ませてあり、間取りも広いため生活水準の高い住宅です。
- ・以前の計画では維持管理の判定がでていますが、すぐに耐用年限を迎えるため、長期計画に改修の方針を検討する必要があります。
- ・躯体は問題ないが、設備の耐用年数があるため、個別改修とします。

○黒川団地（平成1年、2年建設）木造平屋建て

- ・以前の計画では維持管理の方針が出ていますが、本計画期間中に耐用年限を迎えるため、長期計画に改修の方針を検討する必要があります。
- ・設備の耐用年数は超えているため、改修を検討する必要があります。
- ・敷地は広いため、他の用途としての利用価値もあります。
- ・躯体に問題は無いが、外観及び設備の不良が増えてきたことから、外観の全面改修及び、個別改修による維持管理を行います。

○下赤河団地

- ・以前の判定では維持管理の方針がでていますが、その後戸建てが耐用年限の1/2を経過し、単身者用住宅も2019年に1/2を経過するため、長期計画に沿った修繕を行います。
- ・需要がある団地であることから、団地の魅力を継続できるよう計画修繕を検討します。
- ・内装面の耐用年数が過ぎてきたことから、個別改修を行います。

○和泉団地

- ・2019年には耐用年限の1/2を経過するため、長期計画に沿った修繕計画を立てる必要があります。
- ・敷地は狭く、高度な利用は望めないため、住宅として維持管理が望ましいと考えます。
- ・外装など、手の行き届いていなかった部分の修繕が必要となります。
- ・魅力向上のための全面改修検討及び、設備の個別改修を行います。

○下古野団地

- ・平成10年に改修を行いましたが、躯体は昭和40年代のままであるため、老朽化への対応が不可欠です。
- ・敷地は狭く、対策はしてあるものの団地が土砂災害警戒区域に入っています。
- ・4次判定とします。

○三川団地・大寺団地・赤河団地

- ・これら団地は比較的新しく、鉄骨造りであるため、今回の計画期間を越えても耐用年限の1/2を越えないことから、引き続き維持管理に努めることとします。
- ・しかし、内装・外装に関わらず、設備の耐用年数は超えているものもあり、団地の魅力を低下させないためにも、大幅な改装も検討する必要があります。
- ・外観の全面改修の検討及び個別改修とします。

○小原団地

- ・元教員住宅として昭和40年代に建設された建物で、2階部分は大きく改築されています

が、1階部分はそのままであり、躯体の耐震性にも問題があります。

- ・ 準耐火であるが、耐用年数を過ぎた建物としてどのように取り扱うのか、用途変更及び改修などの検討が必要です。

- ・ 敷地は狭く、対策はしてあるものの団地が土砂災害警戒区域に入っています。

- ・ 4次判定とします。

○油井東住宅

- ・ 以前の計画では、譲渡処分又は用途廃止の計画です。

- ・ 以前は誰も住んでいなかったが、現在は入居者があります。基本的には用途廃止だが、他に利用価値があったり、改修が可能であれば検討する。

- ・ 敷地は狭く、団地が土砂災害警戒区域に入っています。

- ・ 4次判定とします。

○中日面住宅

- ・ 耐用年限まではまだ期間があるが、本計画中に耐用年限を迎えます。

- ・ 別荘として建てられたものであり、図面等も無く、すべて専用設計となるため、改装については、入居者の意向を踏まえ、長期使用が可能な方法を考えていくこととします。

- ・ 個別改修とします。

○河岐堀住宅

- ・ 元中部電力事務所を改修した住宅であり、東側はまだ新しいが、西側は旧社宅のままです。建具なども当時のものを使用しており、内装の改修が必要と思われます。

- ・ 白川地区の中心部に位置する住宅であり、入居に対する需要も高い状況です。

- ・ 個別改修とします。

【3次判定結果】

区分	名称	構造	建築年	戸数	判定結果
公 営 住 宅	白川口団地	木平	昭 30 年代	10	用途廃止等→確定
		簡 2	昭 52	5	4次判定
		簡平	昭 55	3	4次判定
		木2	昭 60	5	全面改修→確定
	下油井団地	木平	昭 38	1	用途廃止等→確定
	下油井第2団地	木2	平 62	3	全面改修→確定
	七曲団地	木平	平 3,4	10	個別改修→確定
	蘇原団地	木平	昭 35	2	用途廃止等→確定
	黒川団地	木平	平 1,2	12	外装全面、個別改修
特 公 賃	下赤河団地	木平	平 8	10	個別改修→確定
		準 2	平 8	4	個別改修→確定
単 独 住 宅	和泉団地	準 2	平 9	4	全面改修検討、個別改修
	和泉第2団地	準 2	平 26	6	維持管理→確定
	下古野団地	木平	昭 44	4	4次判定
	三川団地	中耐	平 11	20	個別改修→確定
	大寺団地	中耐	平 13	12	個別改修→確定
	赤河団地	中耐	平 14	12	個別改修→確定
	小原団地	準 2	昭 43	7	4次判定
	油井住宅(西)	木平	昭 23	1	用途廃止等→確定
	油井住宅(東)	木平	昭 51	1	4次判定
	三川本郷住宅	木平	昭 28	1	用途廃止等→確定
	三川藤井住宅	準 2	平 6	1	維持管理→確定
	レジデンス三川	木平	平 23	1	維持管理→確定
	中日向住宅	準 2	平 9	1	個別改修→確定
	河岐堀住宅	木平	昭 59	1	個別改修→確定

④ 4 次判定

・ 1 次判定から 3 次判定の結果を踏まえ、4 次判定では専門的な視点から、耐震補強の可能性、改修の可能性、建替えの可能性を検討します。

○白川口団地（昭和 5 2 年建設）簡易耐火 2 階建て

- ・ 新耐震基準前の建物で、耐震診断が必要です。
- ・ 屋根の防水性、外壁の塗装の劣化が激しく、計画期間中に耐用年限を超えます。
- ・ 土砂災害警戒区域の建物であり、建替えは困難です。
- ・ 用途廃止等とします。

○白川口団地（昭和 5 5 年建設）簡易耐火平屋建て

- ・ 耐震診断評点は低く、倒壊の恐れのある建物として診断されています。
- ・ 外壁の亀裂、塗装の劣化が激しく、既に耐用年限を超えた住宅です。
- ・ 用途廃止等とします。

○下古野団地

- ・ 改修は行っているが、躯体そのものは昭和 4 0 年に建てられたもので、耐震診断についても未実施で、耐用年限も経過しています。
- ・ 外壁の亀裂、塗装の劣化も見られます。
- ・ 土砂災害特別警戒区域の建物であり、建替えは困難です。
- ・ 用途廃止等とします。

○小原団地

- ・ 改修は行っているが、躯体そのものは昭和 4 3 年に建てられた準耐火構造の建物で、耐震診断についても未実施で、耐用年限も経過しています。
- ・ 全室が継続的に入居している状態です。高齢の入居者が多く家賃が安価であるためと考えられ、大規模な改修を実施し家賃を見直した場合、継続した入居が見込めるかは不明です。
- ・ 土砂災害特別警戒区域の建物であり、建替えは困難です。
- ・ 用途廃止等とします。

○油井東住宅

- ・ 昭和 5 1 年建設の木造平屋住宅です。耐震診断が未実施で、耐用年限も経過しています。
- ・ 外壁等各部の劣化もあり、個別改修を実施しても効果は少ない状態です。
- ・ 一部が土砂災害特別警戒区域の建物であり、建替えは困難です。
- ・ 用途廃止等とします。

【4次判定結果】

区分	名称	構造	建築年	戸数	判定結果
公 営 住 宅	白川口団地	木平	昭 30 年代	10	用途廃止等→確定
		簡 2	昭 52	5	用途廃止等→確定
		簡平	昭 55	3	用途廃止等→確定
		木2	昭 60	5	全面改修→確定
	下油井団地	木平	昭 38	1	用途廃止等→確定
	下油井第2団地	木2	平 62	3	全面改修→確定
	七曲団地	木平	平 3,4	10	個別改修→確定
	蘇原団地	木平	昭 35	2	用途廃止等→確定
	黒川団地	木平	平 1,2	12	外装全面、個別改修
特 公 賃	下赤河団地	木平	平 8	10	個別改修→確定
		準 2	平 8	4	個別改修→確定
単 独 住 宅	和泉団地	準 2	平 9	4	全面改修検討、個別改修
	和泉第2団地	準 2	平 26	6	維持管理→確定
	下古野団地	木平	昭 44	4	用途廃止等→確定
	三川団地	中耐	平 11	20	個別改修→確定
	大寺団地	中耐	平 13	12	個別改修→確定
	赤河団地	中耐	平 14	12	個別改修→確定
	小原団地	準 2	昭 43	7	用途廃止等→確定
	油井住宅（西）	木平	昭 23	1	用途廃止等→確定
	油井住宅（東）	木平	昭 51	1	用途廃止等→確定
	三川本郷住宅	木平	昭 28	1	用途廃止等→確定
	三川藤井住宅	準 2	平 6	1	維持管理→確定
	レジデンス三川	木平	平 23	1	維持管理→確定
	中日向住宅	準 2	平 9	1	個別改修→確定
	河岐堀住宅	木平	昭 59	1	個別改修→確定

4－6．点検の実施方針

町営住宅の点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成２８年８月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本として、その他計画修繕前の実施等、効率的に行うこととします。

また、町営住宅長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、前述したように（４－４長寿命化に関する基本方針）、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期点検の実施方針を位置づけることとします。さらに、定期点検のほかに、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、管理者が日常点検を行うことが望ましいことから、必要に応じて実施方針を位置づけることとします。

点検の結果は、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるため、データベース等に記録し、計画的な修繕、維持計画に反映していきます。

その他、点検の実施方針の記載にあたっては、以下の点に留意することとします。

- ・遊具、外壁、自伝者置き場等、法定点検の点検項目にはないが、町営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において実施することとします。
- ・バルコニー等入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、点検記録を蓄積していきます。

4－7．計画修繕の実施方針

- ・点検結果及びデータベース、修繕の履歴等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施します。
- ・町営住宅を長期に渡って管理するためには、内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な修繕を計画的に実施していく必要があります。これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めておくことが望ましいといえます。
- ・修繕の目安となる修繕周期については、指針に示されている表を参考として進めていきます。

4－8．改善事業の実施方針

・町営住宅には様々な種類や年代のものがあり、住棟の状況に応じた改善事業の実施が必要不可欠です。

・国の指針では、安全性確保型・長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型の4つの例が挙げられており、これに沿って実施することとします。

【安全性確保型】

・非常時に円滑に避難できる経路の確保、子供や高齢者の転落防止等に資する改善のほか、耐震改修や、防犯性の向上に向けた改善を行います。

【長寿命化型】

・一定の安全性や躯体の強度が確保された住宅においては、予防保全的に改善を行い、外装の更新や、基本的耐用年数を過ぎた住設備の改善、長期計画に沿った改修工事などを行います。

【福祉対応型】

・入居者の高齢化に合わせて改善が必要な住居や、今後増加すると思われる高齢者への対応が可能となるような改善を計画します。

・高齢者だけではなく、様々な支援が必要な方に対応できるような改善を行います。

【居住性向上型】

・引き続き活用を図る建設が昭和時代のストックについては、手すりの設置やバリアフリーへの対応を進め、平成になって建設されたストックについても、時代及び入居者のニーズに合った居住性向上のための改善を行います。

・白川町公共施設等総合管理計画の「2.4.1 公共建築物の更新費用」から公共建築物は、建築年度から30年後に大規模改修を行い、60年後に建替えを行うものとし、51年以上経過したものは建替え時期が近いいため大規模改修は行わないとする方針に従うこととします。

【公共建築物の更新費用単価】

用途	大規模改修	建替え
住宅	17万円/㎡	28万円/㎡

4－9．建替え事業の実施方針

住宅の建替えには、十分な需要と敷地の利用可能性を見極め、中長期的な目線に立って検討していく必要があります。

本町では、長寿命化に重点を置くこととしますが、躯体の安全性の確保が困難な場合や、住宅設備に著しい老朽化を認めた場合、建替えの検討を行い、建替えの方がライフサイクルコストが縮減できる場合に建替えを選定します。

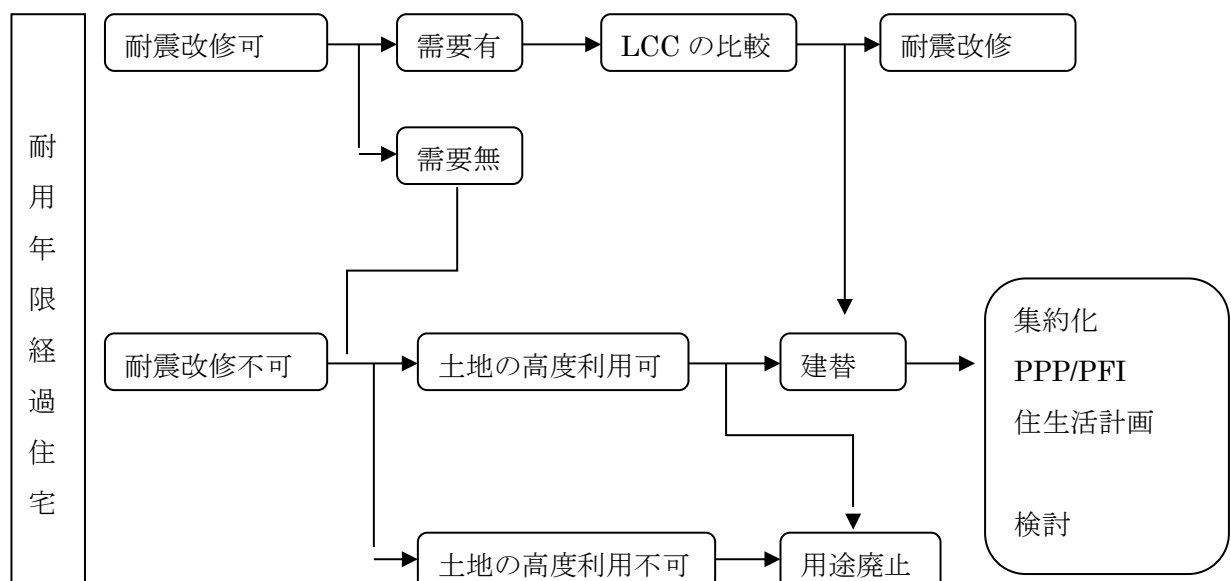
そして、現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に問題のある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については優先的に実施します。

上記を踏まえ、町営住宅の立地や物理的状況、周辺地域の課題等を考慮し、建替後の土地利用や道路・公園・広場等の整備方針、開発密度や供給する住宅規模、地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入の方針、余剰地が生ずる場合の活用方針、事業の実施順序・時期等について検討を行い、建替事業の実施方針として記載します。

建替事業の実施方針について、特に次の点に留意することとします。

- ① 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ついて検討します。
- ② PPP／PFI手法について、地域の実情を踏まえつつ、積極的な導入検討を行います。
- ③ 少子高齢・人口減少社会を迎え、今後、町営住宅に対する需要の動向も変化することが想定されます。地域単位での団地の町営住宅の集約・再編を行う場合は、それらを考慮した建替事業の実施方針についても記載します。

建替事業の検討図



4-10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替え事業を実施する予定がある住宅について、ライフサイクルコスト(LCC)を推計し、その結果を記載します。

また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する町営住宅について、ライフサイクルコストの縮減効果を算出し、その結果を記載します。

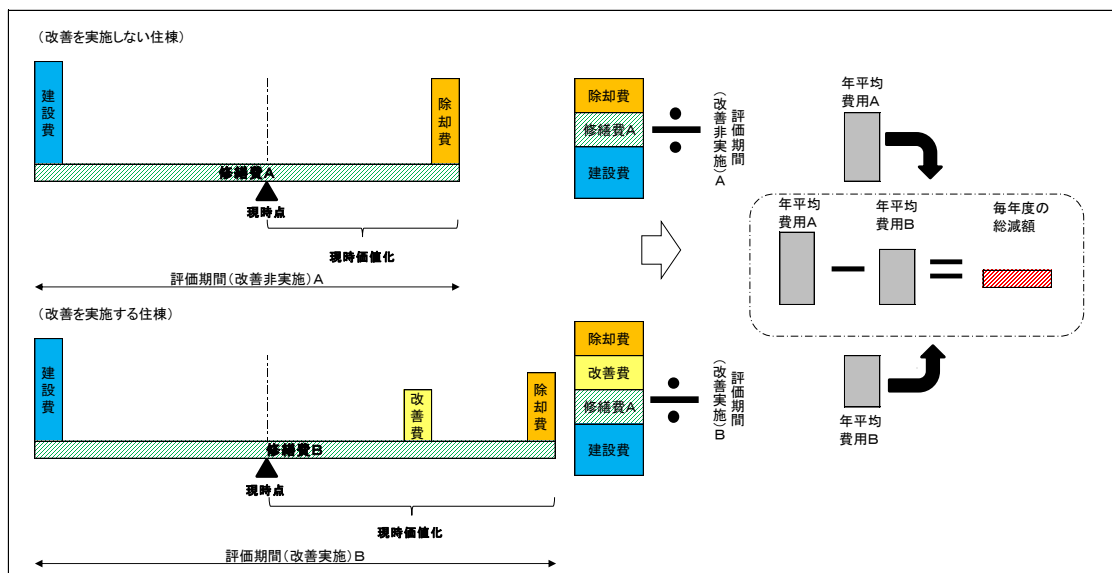
1. ライフサイクルコスト (LCC) の算出の基本的な考え方

町営住宅を対象としたライフサイクルコストの算出の基本的な考え方は次の通りです。

$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除去費})$

- ・ 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理機関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~~（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（※）
- ・ 修繕費：管理機関における修繕工事費の見込み額（※）
- ・ 除去費：想定される管理機関が経過した後の除去工事費の見込み額（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除去費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化します。



ライフサイクルコストの算出イメージ