

# 越前町公営住宅等長寿命化計画

平成31年3月

福井県 越前町 定住促進課



## ■ 目 次 ■

<b>序章</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
0-1	計画策定の背景と目的.....	1
0-2	計画期間.....	1
<b>第1章</b>	<b>公営住宅等ストックの状況</b> .....	<b>2</b>
1-1	町営住宅ストックの状況.....	2
1-2	町営住宅入居者の状況.....	7
1-3	町営住宅需要の状況.....	14
1-4	町営住宅の修繕・改善の状況.....	15
<b>第2章</b>	<b>長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>16</b>
2-1	ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針.....	16
2-2	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.....	17
<b>第3章</b>	<b>長寿命化を図るべき公営住宅等の検討</b> .....	<b>18</b>
3-1	計画の対象.....	18
3-2	事業手法選定の基本的な考え方.....	18
3-3	公営住宅等の需要の見通し.....	21
3-4	公営住宅等の将来のストック量の推計.....	23
3-5	事業手法の選定.....	28
<b>第4章</b>	<b>点検の実施方針</b> .....	<b>61</b>
4-1	点検の実施方針.....	61
4-2	点検結果のデータベース化.....	62
<b>第5章</b>	<b>計画修繕の実施方針</b> .....	<b>63</b>
5-1	計画修繕の実施方針.....	63
5-2	修繕履歴のデータベース化.....	63
<b>第6章</b>	<b>改善事業の実施方針</b> .....	<b>64</b>
6-1	改善事業の実施方針.....	64
<b>第7章</b>	<b>建替事業の実施方針</b> .....	<b>67</b>
7-1	建替事業の実施方針.....	67
<b>第8章</b>	<b>長寿命化のための事業実施予定</b> .....	<b>68</b>
8-1	住棟単位の修繕・改善事業等一覧（様式1～3）.....	68
8-2	年次計画総括表.....	75



# 序章 はじめに

## 0-1 計画策定の背景と目的

---

越前町では公営住宅分野におけるアクションプランとしての役割を担う「越前町公営住宅等長寿命化計画」を平成 23 年 3 月に策定し、さざんか団地において長寿命化に資する個別改善に取り組むなど、公営住宅等の適切な維持管理を推進してきました。

しかし、計画策定から 8 年が経過し、少子高齢化の急速な進展や居住ニーズの多様化・高度化、環境制約の一層の高まり等、住生活を取り巻く状況は大きく変化しています。

このような社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎える老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。また、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現するためには、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

このような課題に対応するため、国において「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、中長期的な視点を踏まえた計画づくりの道筋が示されました。

越前町では、214 戸の町営住宅（公営住宅 204 戸、特定公共賃貸住宅 10 戸）を管理していますが、町営住宅の約 4 割（木造・準平の住戸 80 戸、37.4%）は、既に耐用年数を経過しているか、今後 10 年以内に経過する住戸となっていることから、将来需要や上位・関連計画を踏まえたうえで、統廃合・更新といった対応を計画的に進めていく必要があります。

以上のような背景を踏まえ、本町の公営住宅分野におけるアクションプランである新たな「越前町公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

本計画は、公営住宅等の適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公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・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化に資する予防保全的な管理・修繕、効率的かつ円滑な更新等を実施することにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すことを目的としています。

## 0-2 計画期間

---

2019 年度（平成 31 年度）から 2028 年度の 10 年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて中間年次を目途に見直しを行うものとします。

# 第1章 公営住宅等ストックの状況

## 1-1 町営住宅ストックの状況

### ポイント

- 町営住宅の管理戸数は、214戸（公営204戸、特公賃10戸）となっている。
- 地区別では、約半数が朝日地区で、残りが宮崎、織田の両地区で供給され、越前地区では供給されていない。
- 2028年までに耐用年数を経過する住戸は、80戸（37.4%）となっている。
- 耐震性に問題のある耐火構造の住棟はない。
- 50㎡以上のファミリー向けのストックの占める割合が多い。
- 築年数の経過した木造・準平の住戸の整備水準が低い。

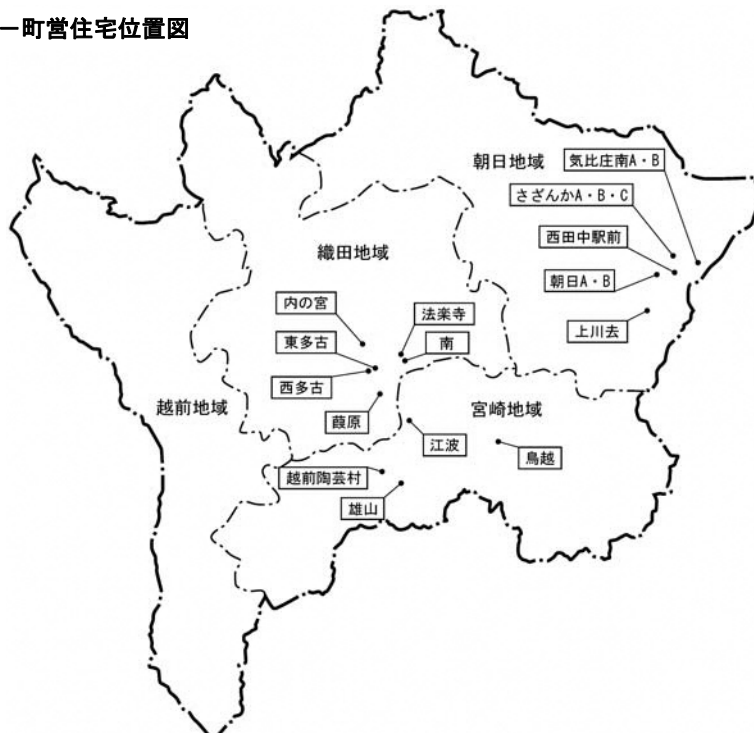
### (1) 種別・地区

- ・越前町には、公営住宅が204戸（95.3%）、特定公共賃貸住宅が10戸（4.7%）、合計で214戸の町営住宅が供給されています。
- ・地区別では、約半数が朝日地区（110戸、51.4%）で供給されており、次いで織田地区（62戸、29.0%）、宮崎地区（42戸、19.6%）の順に供給されていますが、越前地区では供給されていません。

表—種別・地区別の管理戸数

種別	朝日地区	宮崎地区	織田地区	越前地区	合計	(割合)
公営	107戸	40戸	57戸	0戸	204戸	(95.3%)
特公賃	3戸	2戸	5戸	0戸	10戸	(4.7%)
総計 (割合)	110戸 (51.4%)	42戸 (19.6%)	62戸 (29.0%)	0戸 (0.0%)	214戸	(100.0%)

図一町営住宅位置図



表一 町営住宅の管理状況総括表

No.	団地名	構造	棟数	建設年度	経過年数	間取り	専用床面積	管理戸数	備考	土地	地区
1	上川去	準平	2棟	S47	41～50年以下	2K	30～40㎡未満	8戸	募集停止	町有地	朝日
2	西田中駅前	中耐	1棟	S51	41～50年以下	3DK	50～60㎡未満	18戸		町有地	
3	さざんか	中耐	1棟	H1	21～30年以下	3DK	70㎡以上	12戸	A棟	借地	
			1棟	H2	21～30年以下	3DK	70㎡以上	12戸	B棟		
			1棟	H3	21～30年以下	3DK	70㎡以上	12戸	C棟		
4	朝日	中耐	1棟	H9	21～30年以下	3DK	70㎡以上	12戸	A棟	町有地	
			1棟	H11	11～20年以下	2～3DK	70㎡以上	12戸	B棟 3戸特公賃		
5	氣比庄南	中耐	1棟	H16	11～20年以下	2DK	50～60㎡未満	6戸	A棟	町有地	
				H16	11～20年以下	3DK	60～70㎡未満	6戸	A棟		
		中耐	1棟	H16	11～20年以下	2DK	50～60㎡未満	6戸	B棟		
				H16	11～20年以下	3DK	60～70㎡未満	6戸	B棟		
6	江波	準平	2棟	S52	41～50年以下	3K	40～50㎡未満	4戸	募集停止	町有地	
		木造	2棟	S53	31～40年以下	3K	50～60㎡未満	2戸	募集停止		
7	越前陶芸村	準平	4棟	S53	31～40年以下	3DK	50～60㎡未満	8戸	募集停止	町有地	
		木造	10棟	S54	31～40年以下	3DK	50～60㎡未満	10戸	募集再開予定		
8	雄山	木造	3棟	S59	31～40年以下	3DK	70㎡以上	6戸		町有地	
9	鳥越	低耐	1棟	H11	11～20年以下	2K	60～70㎡未満	4戸		町有地	
				H11	11～20年以下	2～3DK	70㎡以上	8戸	2戸特公賃		
10	法楽寺	木造	4棟	S35, 37	50年以上	2K	30～40㎡未満	4戸	募集停止	借地	
11	葭原	木造	4棟	S35, 39	50年以上	2K	30～40㎡未満	4戸	募集停止	借地	
12	東多古	木造	4棟	S39	50年以上	2K	30～40㎡未満	4戸	募集停止	町有地	
13	内の宮	—	0棟	—	—	—	—	0戸	用途廃止済	借地	
14	南	木造	5棟	S62	31～40年以下	3DK	70㎡以上	4戸		町有地	
				S62	31～40年以下	3DK	60～70㎡未満	6戸			
			5棟	S63	21～30年以下	3DK	70㎡以上	4戸			
				S63	21～30年以下	3DK	60～70㎡未満	6戸			
			5棟	H2	21～30年以下	3DK	70㎡以上	6戸			
				H2	21～30年以下	3DK	60～70㎡未満	4戸			
15	西多古	木造	10棟	H14	11～20年以下	2DK	50～60㎡未満	5戸		借地	
				H14	11～20年以下	3DK	70㎡以上	5戸	5戸特公賃		
				H14	11～20年以下	1LDK	50～60㎡未満	4戸			
				H14	11～20年以下	2LDK	70㎡以上	6戸			
総数15団地			69棟					214戸			

## (2) 構造・経過年数

- ・木造・準平※<sup>1</sup>の全住戸（100戸、46.7%）のうち、60戸が既に耐用年数（30年）を経過、20戸が計画期間内に耐用年数を経過する予定となっています。
- ・耐火構造※<sup>2</sup>の全住戸（114戸、53.3%）は、現時点で最も古い住棟の経過年数が42年であり、今後10年以内に経過年数を経過する住棟はありません。
- ・以上のことから、計画期間内に耐用年数を経過する住戸は、木造・準平の住戸80戸（37.4%）となります。

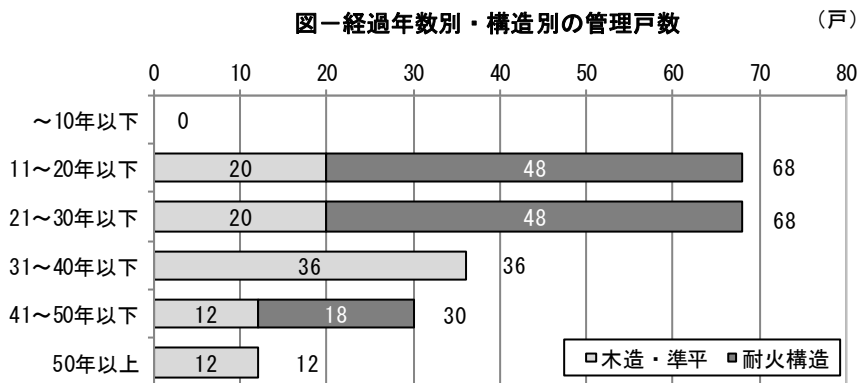
※1) 準耐火構造平屋建て。準耐火構造とは、壁・柱・床・梁・屋根などの主要な構造部分が、一定の耐火性能を持った構造のもの。

※2) 建物の主要部分をブロックや鉄筋コンクリートなどの耐火材料とし、火災による焼失・類焼を防止する構造。

表一 経過年数別・構造別の管理戸数

	木造・準平	耐火構造	合計（割合）
～10年以下	0	0	0戸（0.0%）
11～20年以下	20	48	68戸（31.8%）
21～30年以下	20	48	68戸（31.8%）
31～40年以下	36	0	36戸（16.8%）
41～50年以下	12	18	30戸（14.0%）
50年以上	12	0	12戸（5.6%）
総計（割合）	100戸（46.7%）	114戸（53.3%）	214戸（100.0%）

図一 経過年数別・構造別の管理戸数



表一 構造別の耐用年数

構造	木造・準平	耐火構造
耐用年数	30年	70年



### (3) 耐震性

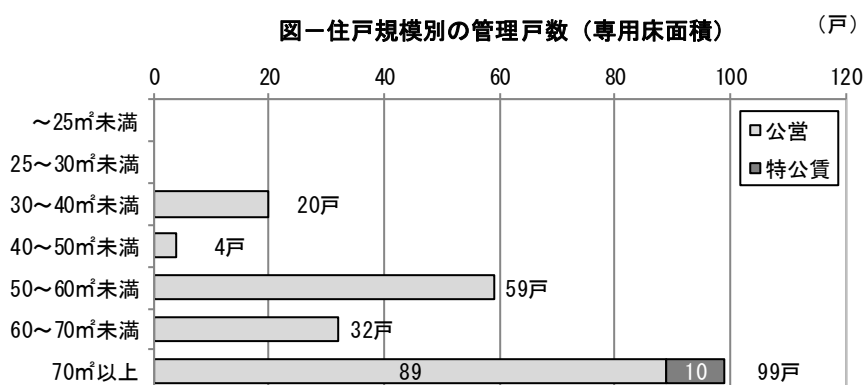
- ・越前町の町営住宅（耐火構造）のうち、旧耐震基準（昭和 55 年以前建設）に該当するのは、西田中駅前団地（1 棟、18 戸）のみとなっています。
- ・越前町では、西田中駅前団地を対象に耐震診断を実施しています。耐震診断の結果、西田中駅前団地の  $I_s$  値<sup>\*</sup>は、0.75 であり、耐震性がある（地震に対して倒壊または崩壊する危険性が低い）と判定されています。
- ・西田中駅前団地以外の町営住宅（耐火構造）は、新耐震基準（昭和 56 年以降建設）に該当しており、耐震性に問題ありません。

※ $I_s$  値：建物の形状や経年状況を考慮した耐震指標。国土交通省では安全の目安として、 $I_s$  値を 0.6 以上としている。耐震性の目安は以下の通り。

$I_s$ 値	耐震性の目安
$I_s < 0.3$	地震に対して倒壊または崩壊する危険性が高い
$0.3 \leq I_s < 0.6$	地震に対して倒壊または崩壊する危険性がある
$0.6 \leq I_s$	地震に対して倒壊または崩壊する危険性が低い

### (4) 住戸規模

- ・50 ㎡未満の小規模世帯向けストックは 24 戸で全体の約 1 割、50 ㎡以上のファミリー向けのストックは 190 戸で全体の約 9 割を占めています。



### (5) 設備水準

- ・公営住宅等整備基準など、町営住宅に求められる整備基準を踏まえると、越前町の町営住宅は、建設年度の古い住宅を中心に基準を満たしていない住戸が多くみられる状況となっています。

#### ① 住戸

- ・耐用年限を経過している団地の住戸は、老朽化が著しい状況がみられます。

#### ② 浴室

- ・30~40 年代に建設された団地では、浴室・浴槽が整備されていない住戸が多くみられます。

### ③ エレベーター

- ・設置が必要な中層耐火構造の住棟でエレベーターが設置されているのは、気比庄南団地のみとなっています。

### ④ 高齢者対応

- ・高齢者対応の内容としては、「住戸内の段差解消」、「浴室及びトイレの手すり設置」、「出入り口のスロープ」の3点が基本的な仕様と考えられます。
- ・平成10年の公営住宅等整備基準の改正以降に建設された団地のうち、気比庄南団地では上記の3点の高齢者対応がなされており、朝日、鳥越、西多古の3団地では、部分的な高齢者対応がなされています。

### ⑤ 共用施設

#### a. 駐車場

- ・新しい団地では、敷地内に区画割された駐車場を確保していますが、古い団地では団地内の空地などを駐車場として利用している事例がみられます。

#### b. 駐輪場

- ・新しい団地では、敷地内に屋根付の駐輪場を確保しています。

#### c. 公園

- ・公園は、南団地のみ整備されています。

#### d. 物置

- ・屋外の物置は、気比庄南、雄山、南、西多古で整備されています。

表一 設備の整備状況

(整備済：○ 一部整備済：△ 未整備：× 対象外：—)

	構造	建設年度	浴室 (浴槽)	エレベーター	高齢者対応			駐車場	駐輪場	公園	物置
					段差 解消	手すり	スロープ				
上川去	準平	S47	○(×)	—	×	×	×	×	×	×	×
西田中駅前	中耐	S51	○(○)	×	×	△	×	×	○	×	×
さざんか	中耐	H1~3	○(○)	×	×	×	×	×	○	×	×
朝日	中耐	H9, 11	○(○)	×	○	○	△	○	○	×	×
気比庄南	中耐	H16	○(○)	○	○	○	○	○	○	×	○
江波	木造・準平	S52~53	○(×)	—	×	×	×	×	×	×	×
越前陶芸村	準平	S53	○(×)	—	×	×	×	○	×	×	×
	木造	S54	○(○)	—	×	×	×	○	×	×	×
雄山	木造	S59	○(○)	—	×	×	×	×	×	×	○
鳥越	低耐	H11	○(○)	—	○	△	×	○	○	×	×
法楽寺	木造	S35, 37	×	—	×	×	×	○	×	×	×
葭原	木造	S35, 39	×	—	×	×	×	×	×	×	×
東多古	木造	S39	×	—	×	×	×	×	×	×	×
内の宮	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
南	木造	S62~63, H2	○(○)	—	×	×	×	○	×	○	○
西多古	木造	H14	○(○)	—	○	△	○	○	×	×	○

## 1-2 町営住宅入居者の状況

### ポイント

- 町営住宅全体で、募集停止対象住戸を除く、入居可能な管理戸数 170 戸に占める実質的空家は 14 戸（8.2%）となっている。
- 町営住宅全体では、町平均と比較して少子高齢化の傾向が弱い。
- 団地別では、古い団地に高齢単身、高齢夫婦等の高齢者のみで構成される世帯が多くなっている。
- 収入超過者が 10 世帯入居している。
- 古い木造・準平の団地で、入居期間が長い入居者がみられる。

### (1) 空家率

- ・町営住宅全体の空家は 27 戸（管理戸数の 12.6%）ですが、募集停止による空家（政策空家）13 戸を除くと実質的空家は 14 戸であり、入居可能な管理戸数（募集停止対象住戸 44 戸※を除く 170 戸）に占める割合は 8.2%となっています。
- ・昭和 30～50 年代に建築された老朽化の著しい木造・準平の団地が募集停止となっています。

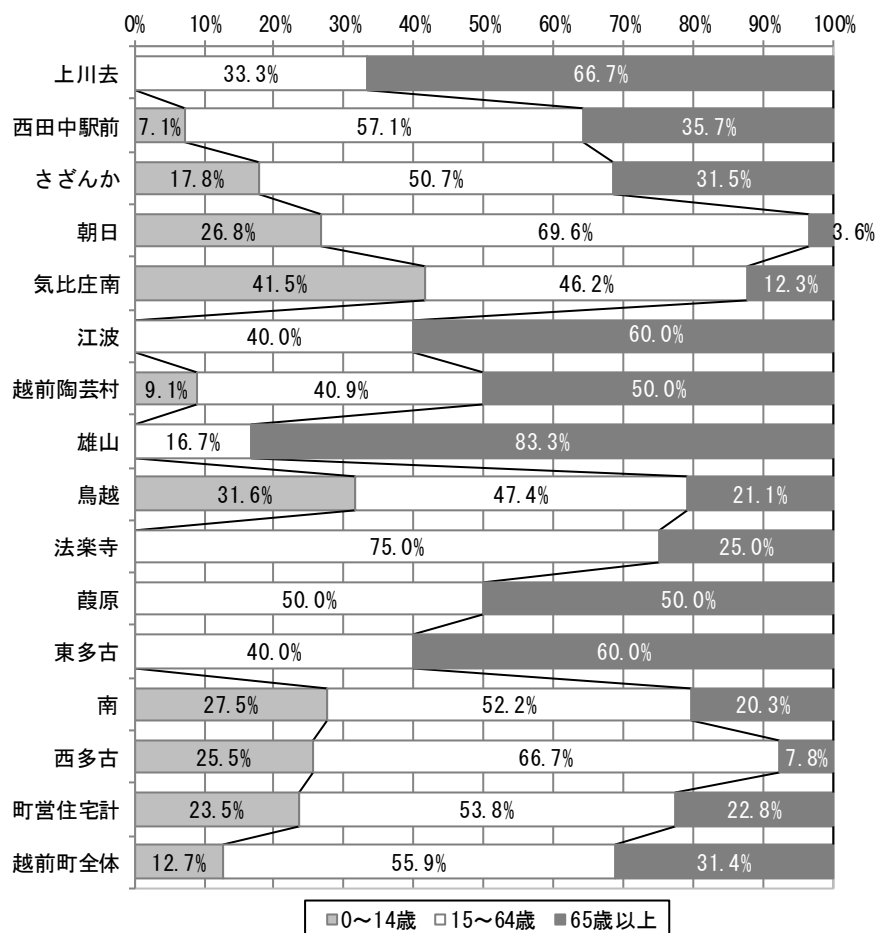
※募集停止対象住戸：上川去（8 戸）、江波（6 戸）、越前陶芸村（18 戸）、法楽寺（4 戸）、葭原（4 戸）、東多古（4 戸）

団地名	種別	構造	管理戸数	入居戸数	空家戸数	うち		全体の空家率	実質的空家のみ	募集状況
						政策空家	実質的空家			
上川去	公営	準平	8 戸	4 戸	4 戸	4 戸	0 戸	—	—	募集停止
西田中駅前	公営	中耐	18 戸	16 戸	2 戸	0 戸	2 戸	11.1%	11.1%	
さざんか	公営	中耐	36 戸	34 戸	2 戸	0 戸	2 戸	5.6%	5.6%	
朝日	公営	中耐	21 戸	19 戸	2 戸	0 戸	2 戸	9.5%	9.5%	
	特公賃	中耐	3 戸	3 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
氣比庄南	公営	中耐	24 戸	24 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
江波	公営	木造・準平	6 戸	4 戸	2 戸	2 戸	0 戸	—	—	募集停止
越前陶芸村	公営	準平	8 戸	3 戸	5 戸	5 戸	0 戸	—	—	募集停止
	公営	木造	10 戸	9 戸	1 戸	1 戸	0 戸	—	—	募集再開予定
雄山	公営	木造	6 戸	4 戸	2 戸	0 戸	2 戸	33.3%	33.3%	
鳥越	公営	低耐	10 戸	7 戸	3 戸	0 戸	3 戸	30.0%	30.0%	
	特公賃	低耐	2 戸	2 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
法楽寺	公営	木造	4 戸	4 戸	0 戸	0 戸	0 戸	—	—	募集停止
葭原	公営	木造	4 戸	3 戸	1 戸	1 戸	0 戸	—	—	募集停止
東多古	公営	木造	4 戸	4 戸	0 戸	0 戸	0 戸	—	—	募集停止
内の宮	—	—	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	—	—	用途廃止済
南	公営	木造	30 戸	28 戸	2 戸	0 戸	2 戸	6.7%	6.7%	
西多古	公営	木造	15 戸	14 戸	1 戸	0 戸	1 戸	6.7%	6.7%	
	特公賃	木造	5 戸	5 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
公営住宅 合計			204 戸	177 戸	27 戸	13 戸	14 戸	13.2%	8.8%	
特公賃 合計			10 戸	10 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0.0%	0.0%	
町営住宅 合計			214 戸	187 戸	27 戸	13 戸	14 戸	12.6%	8.2%	

## (2) 年齢階層別入居者

- ・町営住宅の入居者は、町全体の傾向と比較して、少子高齢化の傾向が弱く、特に15歳未満の占める割合が高くなっています。
- ・団地別の傾向としては、古い木造・準平の団地に高齢者層が、耐火構造の団地に若年層が多くなっています。

図一年齢階層別入居者数

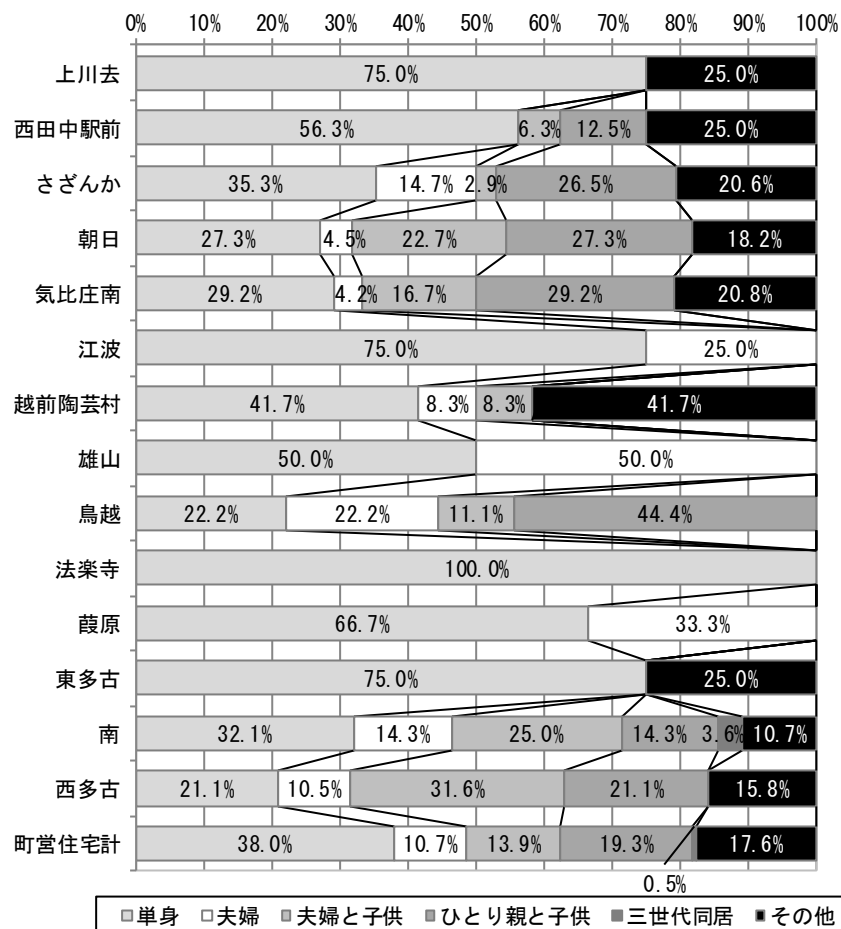


注) 内の宮団地は、用途廃止済のため除く。

### (3) 家族類型別世帯

- ・町営住宅の入居世帯は、「単身世帯 (38.0%)」が最も多く、次いで「ひとり親と子供 (19.3%)」、「その他 (17.6%)」、「夫婦と子供 (13.9%)」となっており、三世代同居はほとんどみられません。
- ・団地別の傾向としては、古い木造・準平の団地に単身世帯が、耐火構造の団地に子供のいる世帯が多くなっています。
- ・「その他」の世帯は、主に「夫婦と 18 歳以上の子供」「ひとり親と 18 歳以上の子供」世帯となっています。

図一 家族類型別世帯数

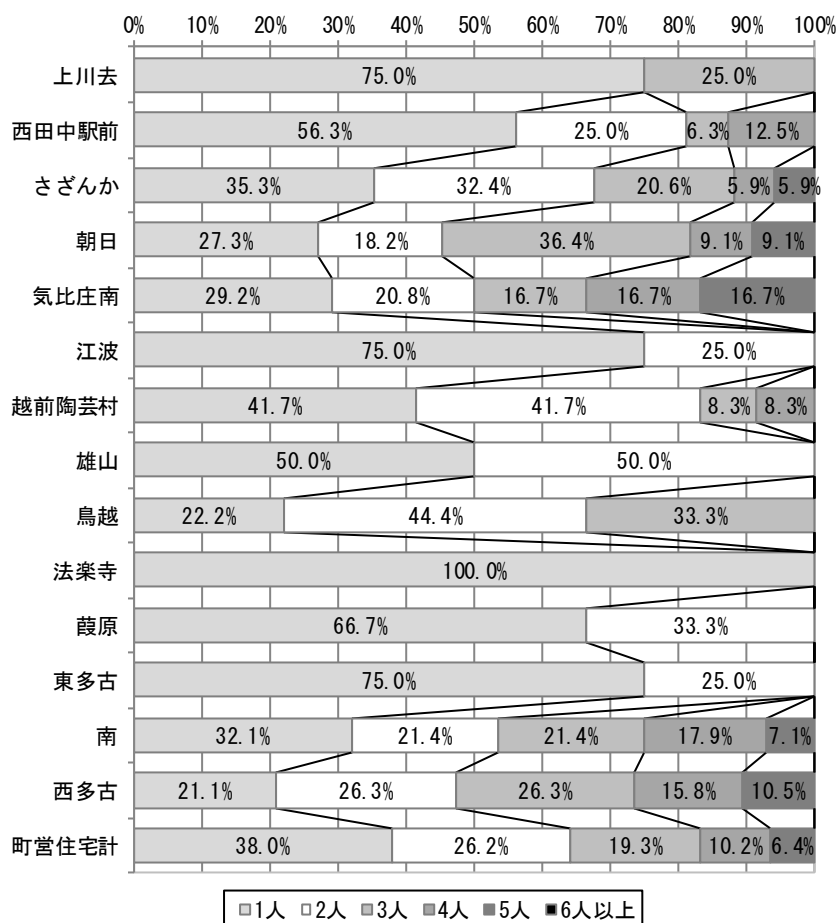


注) 内の宮団地は、用途廃止済のため除く。  
「子供」は、18 歳未満とする。

#### (4) 世帯人員別世帯

- ・町営住宅の入居世帯は、2人以下の小規模世帯が全体の6割以上を占めており、世帯人員が多くなるにつれて、占める割合が小さくなる傾向がみられます。
- ・団地別の傾向としては、古い木造・準平の団地は、入居世帯のほとんどが2人以下の小規模世帯で占められている一方で、耐火構造の団地では、3人以上の世帯の入居が多くみられます。

図一 世帯人員別世帯数

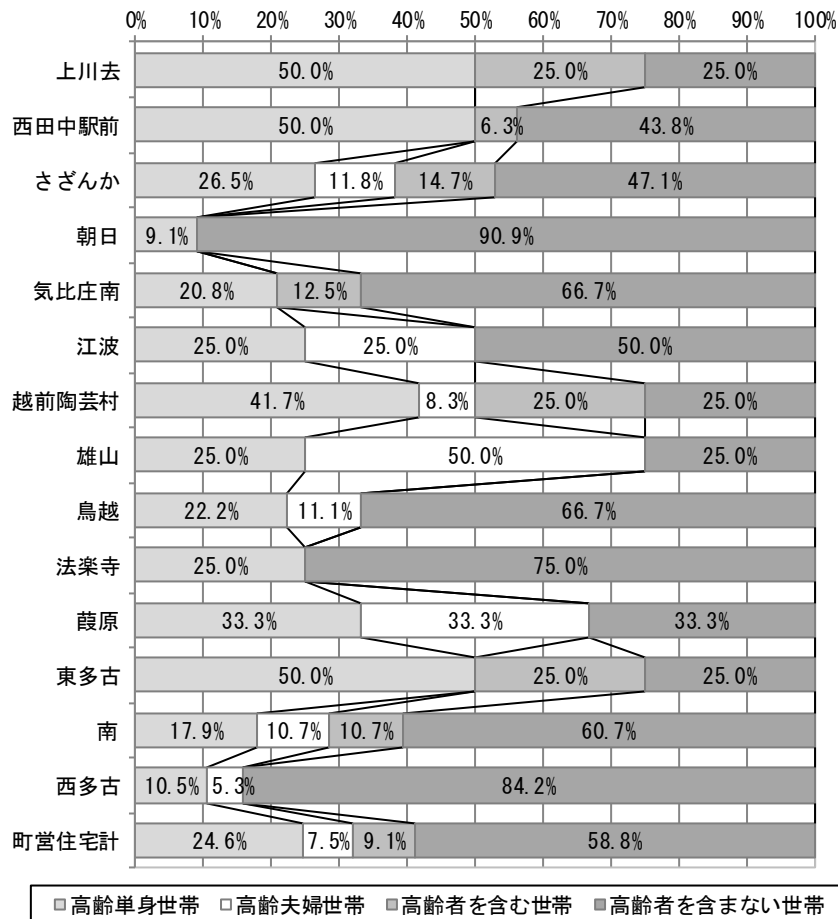


注) 内の宮団地は、用途廃止済のため除く。

### (5) 高齢者を含む世帯

- ・町営住宅の入居世帯は、高齢者を含まない世帯が全体の約6割を占めており、高齢者のみで構成される世帯（高齢単身世帯、高齢夫婦世帯）は、全体の約3割を占めています。
- ・団地別の傾向としては、古い木造・準平の団地に高齢単身世帯が、耐火構造の団地に高齢者を含まない世帯が多くなっています。

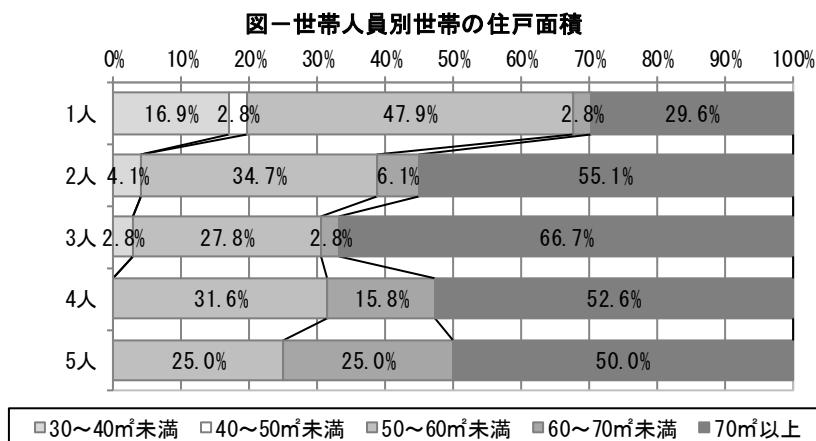
図一 高齢者を含む世帯数



注) 内の宮団地は、用途廃止済のため除く。  
 高齢単身世帯：65歳以上の人1人のみの一般世帯  
 高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯（他の世帯員がないもの）  
 高齢者を含む世帯：上記の高齢単身世帯、高齢夫婦世帯を除く高齢者と同居する世帯

### (6) 世帯人員別世帯の住戸面積

- ・ 1～3人の小規模世帯は、住戸面積 50 m<sup>2</sup>未満の小規模世帯向けストックに居住している割合が低くなっており、小規模世帯向けストックの不足がみられます。
- ・ 4人以上のファミリー世帯は、全ての世帯が住戸面積 50 m<sup>2</sup>以上のファミリー世帯向けストックに居住しており、ファミリー世帯向けストックは充足しています。





### (7) 収入超過者・高額所得者

- ・平成 30 年 9 月現在、収入超過者は 10 世帯が該当していますが、高額所得者の該当世帯はありません。
- ・収入超過者に対して、収入額等認定時に収入超過者に認定されている旨を通知しています。

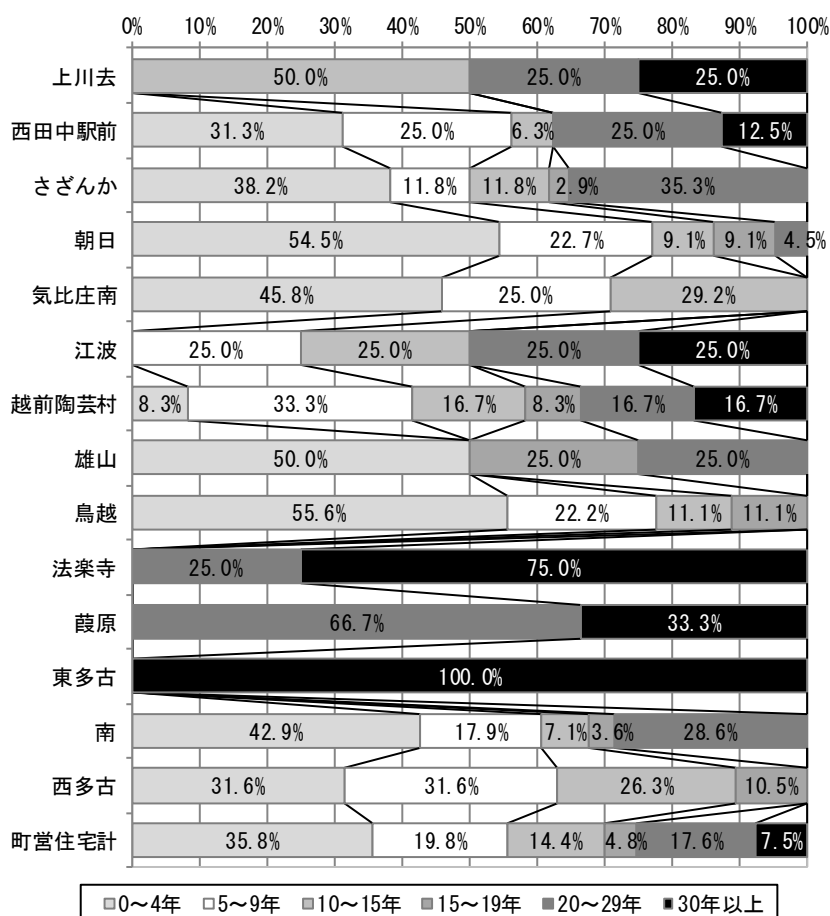
表一収入超過者・高額所得者の基準（平成 21 年 4 月以降）

分類	基準	
収入超過者	町営住宅に引き続き 3 年以上入居し、政令月収を超える者	一般入居者 : 政令月収 158,000 円 裁量階層対象者 : 政令月収 214,000 円
高額所得者	町営住宅に引き続き 5 年以上入居し、最近 2 年間引き続き政令月収を超える者	政令月収 313,000 円

### (8) 入居期間

- ・町営住宅全体では、5 年未満が全体の 3 割以上を占め最も多く、次いで 5～10 年未満（約 2 割）が多くなっています。
- ・団地別では、若い世帯の多い耐火構造の団地では、入居期間が比較的短い傾向がみられる一方で、高齢世帯の多い木造・準平の古い団地では、入居期間が長くなる傾向がみられます。

図一入居期間別世帯数



注) 内の宮団地は、用途廃止済のため除く。

## 1-3 町営住宅需要の状況

### ポイント

- 過去3年間の平均応募倍率は、0.6倍となっています。

#### (1) 応募倍率

- ・町営住宅全体の過去3年間の平均応募倍率は、0.6倍となっています。
- ・団地別では、耐火構造の団地や木造の新しい団地の倍率が高くなっています。
- ・種別では、公営住宅の応募倍率が0.6倍なのに対して、特公賃は0.5倍となっています。
- ・老朽化の著しい木造・準平の団地では、新規の募集を停止しています。

団地名	種別	構造	管理戸数	H27			H28			H29			3年間平均倍率	備考
				募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率		
上川去	公営	準平	8戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	募集停止
西田中駅前	公営	中耐	18戸	4戸	1件	0.3倍	6戸	4件	0.7倍	3戸	1件	0.3倍	0.4倍	
さざんか	公営	中耐	36戸	5戸	5件	1.0倍	2戸	1件	0.5倍	3戸	2件	0.7倍	0.7倍	
朝日	公営	中耐	21戸	3戸	2件	0.7倍	2戸	2件	1.0倍	1戸	0件	0.0倍	0.6倍	
	特公賃	中耐	3戸	2戸	1件	0.5倍	1戸	1件	1.0倍	0戸	0件	—	0.8倍	
気比庄南	公営	中耐	24戸	3戸	3件	1.0倍	3戸	3件	1.0倍	3戸	5件	1.7倍	1.2倍	
江波	公営	木造・準平	6戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	募集停止
越前陶芸村	公営	準平	8戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	募集停止
		木造	10戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	募集再開予定
雄山	公営	木造	6戸	4戸	0件	0.0倍	4戸	2件	0.5倍	2戸	0件	0.0倍	0.2倍	
鳥越	公営	低耐	10戸	4戸	4件	1.0倍	1戸	0件	0.0倍	2戸	1件	0.5倍	0.5倍	
	特公賃	低耐	2戸	0戸	0件	—	1戸	0件	0.0倍	1戸	0件	0.0倍	0.0倍	
法楽寺	公営	木造	4戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	募集停止
葭原	公営	木造	4戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	募集停止
東多古	公営	木造	4戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	募集停止
内の宮	—	—	0戸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	用途廃止済
南	公営	木造	30戸	7戸	1件	0.1倍	7戸	5件	0.7倍	4戸	2件	0.5倍	0.5倍	
西多古	公営	木造	15戸	1戸	1件	1.0倍	1戸	1件	1.0倍	1戸	0件	0.0倍	0.7倍	
	特公賃	木造	5戸	1戸	1件	1.0倍	1戸	0件	0.0倍	1戸	1件	1.0倍	0.7倍	
公営住宅 合計			204戸	31戸	17件	0.5倍	26戸	18件	0.7倍	19戸	11件	0.6倍	0.6倍	
特公賃 合計			10戸	3戸	2件	0.7倍	3戸	1件	0.3倍	2戸	1件	0.5倍	0.5倍	
町営住宅 合計			214戸	34戸	19件	0.6倍	29戸	19件	0.7倍	21戸	12件	0.6倍	0.6倍	

## 1-4 町営住宅の修繕・改善の状況

---

### (1) 建替事業の実績

- ・非現地建替えを5団地実施しています。(さざんか、朝日、気比庄南、西多古、鳥越)

### (2) 改善事業の実績

- ・さざんか団地では、外壁・屋上防水改修工事（A棟：平成27年度、B棟：平成29年度、C棟：平成30年度）と給排水管（住戸外）の取替え工事（A棟：平成27年度、B棟：平成29年度）を実施しています。

### (3) 維持管理の実績

#### ① 保守点検

- ・気比庄南においてエレベーター点検（月1回）、西田中駅前、さざんか、朝日、気比庄南、鳥越の各団地において消防点検（年2回）を実施しています。

#### ② 経常修繕

- ・それぞれの団地や住戸の老朽化の状況に応じて、必要な修繕を実施しています。

#### ③ 計画修繕

- ・越前町では、補修基準を設けておらず、計画的な修繕は実施していません。
- ・西田中駅前団地では、平成13年度、平成26,27年度に以下の修繕を実施しています。

#### 【平成13年度】

- |                             |
|-----------------------------|
| ①浴室改修工事                     |
| ②外壁工事                       |
| ③屋根断熱化工事（平成23年度に部分修繕（瑕疵対応）） |
| ④階段室改修工事                    |
| ⑤玄関戸補修工事（鉄部の塗り替え）           |
| ⑥バルコニー金物取り替え工事（鉄部の塗り替え）     |
| ⑦流し台、ガス台、吊戸棚取替え工事           |
| ⑧コンセント増設工事                  |
| ⑨電気改修工事                     |

#### 【平成26,27年度】

- |                    |
|--------------------|
| ①給排水管（住戸内・住戸外）の取替え |
| ②和式トイレの洋式化         |

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

### 2-1 ストックの状況の把握および日常的な維持管理の方針

#### (1) 現状把握の方針

各種設備の保守点検はもとより、定期点検（建築基準法第12条に規定される法定点検と同様の点検）を行って現状の把握に努めます。

定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対しては、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年度8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則った日常点検を行います。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空家発生時の際の点検により、劣化状況の早期発見に努めます。

分類	点検箇所	点検方針
保守点検 対象箇所	・エレベーター ・消防施設 等	・法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施します。
定期点検 対象箇所	・屋上 ・外壁 ・給排水管 ・共用部分 等	・建築基準法第12条に規定される法定点検と同様の点検を行います。
日常点検 対象箇所	・屋外の工作物 ・金物類 等 ・住戸内各部	・公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火構造編・木造編）に則った点検を行います。 ・住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空家発生時の際の点検を行います。

#### (2) 管理履歴データに関する方針

団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要となります。

また、公営住宅の管理を円滑に進めていく上でも、建物の現状や修繕・改善履歴データを一元的に管理し、最新のデータに更新して、必要に応じて検索・閲覧できるよう、電子データとして管理することが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、引き続き越前町町営住宅に関する管理履歴のデータベースを構築するために、次のような取組を実施します。

- ・町営住宅の点検や修繕・改善等に関する管理履歴データは、住棟単位で整理する。
- ・管理履歴データベースは、汎用性のあるアプリケーションを用いて作成するとともに、履歴の確認・閲覧が随時可能となるよう、必要に応じて庁内の情報ネットワークを整備する。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、日常点検や定期点検、計画修繕等の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行う。また、経常修繕等、緊急対応的な点検・修繕・改善を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映する。

## 2-2 長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

長寿命化およびライフサイクルコストの縮減を図るため、次のような取組を実施します。

- ・ 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る。
- ・ 計画修繕の対象箇所など、劣化原因が解明されていて、劣化の将来予測が可能な場合は、劣化前に予防的な対策を実施することにより町営住宅の長寿命化とLCCの縮減を図る。
- ・ 劣化の将来予測が難しい場合は、「2-1（1）現状把握の方針」で述べた日常点検や定期点検を徹底するとともに、異常が発見された場合は、劣化原因に関する調査や健全度診断等を実施した上で、必要に応じて予防保全や長寿命化に向けた対策を実施する。
- ・ 予防保全型の維持管理や長寿命化型改善の必要性の判定は、劣化の状況、対象住棟の残りの耐用年数、LCCの評価等の観点を踏まえて総合的に判断する。
- ・ 予防保全型の維持管理や長寿命化に向けた対策を実施する際は、劣化に関する調査・診断等の結果を踏まえた維持管理計画を策定したうえで、計画的かつ効率的に実施する。
- ・ 町営住宅の長寿命化やLCCの縮減に向けて、計画修繕項目の仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などに取り組む。

## 第3章 長寿命化を図るべき公営住宅の検討

### 3-1 計画の対象

越前町公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、越前町が管理する公営住宅、特定公共賃貸住宅とします。

また、当該住宅の入居者の共同の福祉のために必要な共同施設も対象とします。

### 3-2 事業手法選定の基本的な考え方

#### (1) ストックの事業手法

以下の事業手法の中から、各団地・住棟の実情に応じて最も適切なものを選定します。

	内容			
建替え	町営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに町営住宅を建設するもの。(用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替えを含む。)			
用途廃止	町営住宅としての用途を廃止するもの			
全面的改善	<p>全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする。(概ね 10 年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。)</p> <p>一 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</p> <p>二 共用部分改善で福祉対応型(4階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。)及び安全性確保型(最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。)を行うもの</p> <p>三 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの</p>			
個別改善	町営住宅の質を向上させるために行う次の改善			
		住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
	居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>間取りの改修</li> <li>給湯設備の設置</li> <li>電気容量のアップ</li> <li>外壁等の断熱 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水方式の変更</li> <li>断熱化対応</li> <li>共視聴アンテナ設備設置</li> <li>地上デジタル放送対応 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水貯留施設の設置</li> <li>地上デジタル放送対応</li> <li>集会場の整備・増改築</li> <li>児童遊園の整備 等</li> </ul>
	福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内部の段差解消</li> <li>浴室、便所等への手摺設置</li> <li>浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>高齢者対応建具の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下、階段の手摺設置</li> <li>中層 EV の設置・機能向上</li> <li>段差の解消</li> <li>視聴覚障害者対策 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段の手摺設置</li> <li>屋外通路等の幅員確保</li> <li>スロープの設置</li> <li>電線の地中化 等</li> </ul>
	安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>台所壁の不燃化</li> <li>避難経路の確保</li> <li>住宅用火災警報器の設置</li> <li>アスベストの除去 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修</li> <li>外壁落下防止改修</li> <li>防火区画</li> <li>避難設備の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外消火栓設置</li> <li>避難経路となる屋外通路、照明設備等の整備</li> <li>屋外設備の耐震性向上 等</li> </ul>
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴室の防水性向上</li> <li>内壁の断熱性、耐久性向上</li> <li>配管の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>避難施設の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>配管の耐久性・耐食性向上 等</li> </ul>	
維持管理	町営住宅の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等			

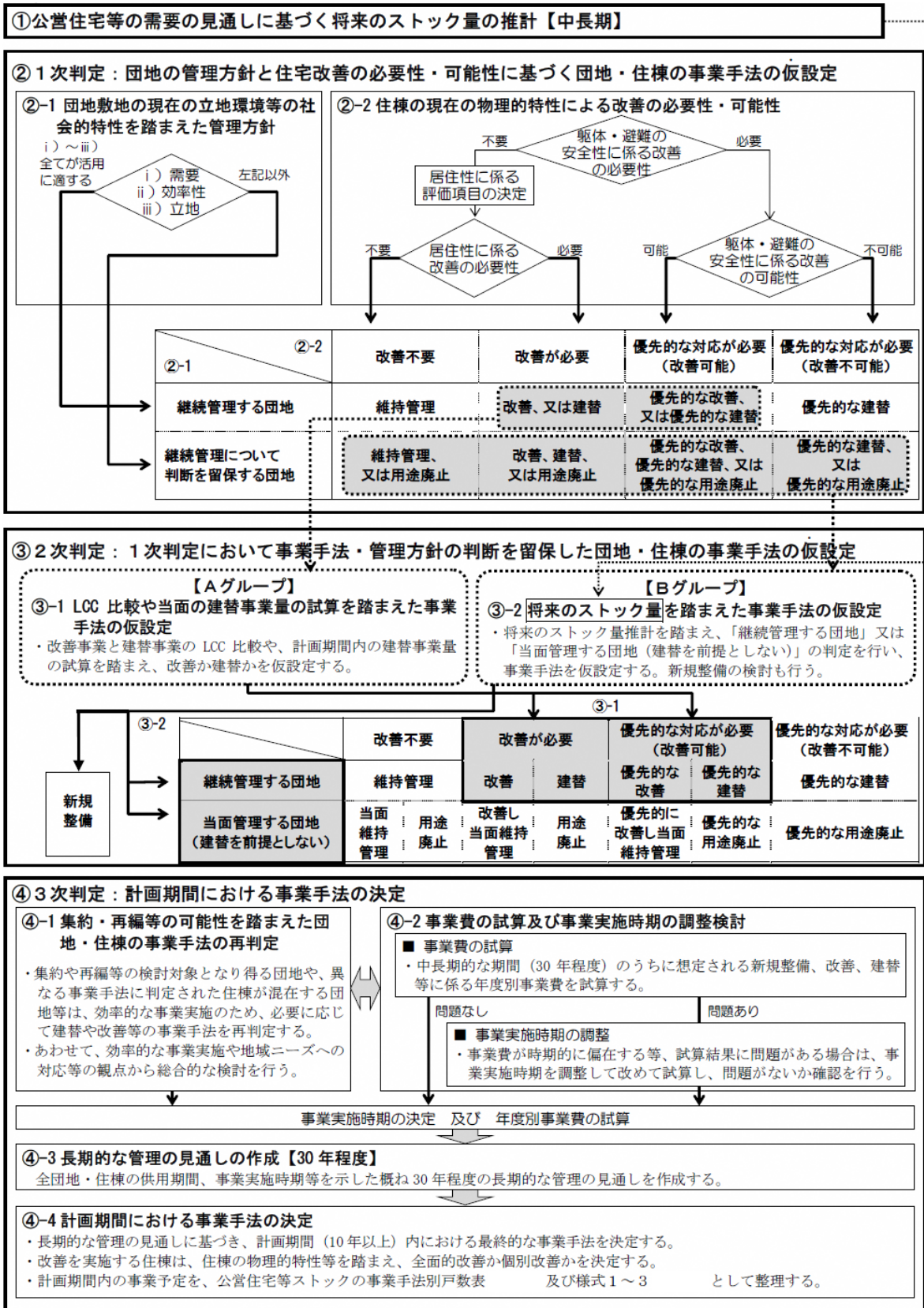
■標準管理期間

それぞれの標準管理期間は、下表に示す通りとします。

手法		標準管理期間
建替え	耐火構造	35～70年
	木造・準平	15～30年
全面的改善		改善後概ね30年以上
個別改善		改善後概ね10年以上

(2) 手法選定のフロー

事業手法の選定は、以下に示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局）」の選定フローを参考にします。

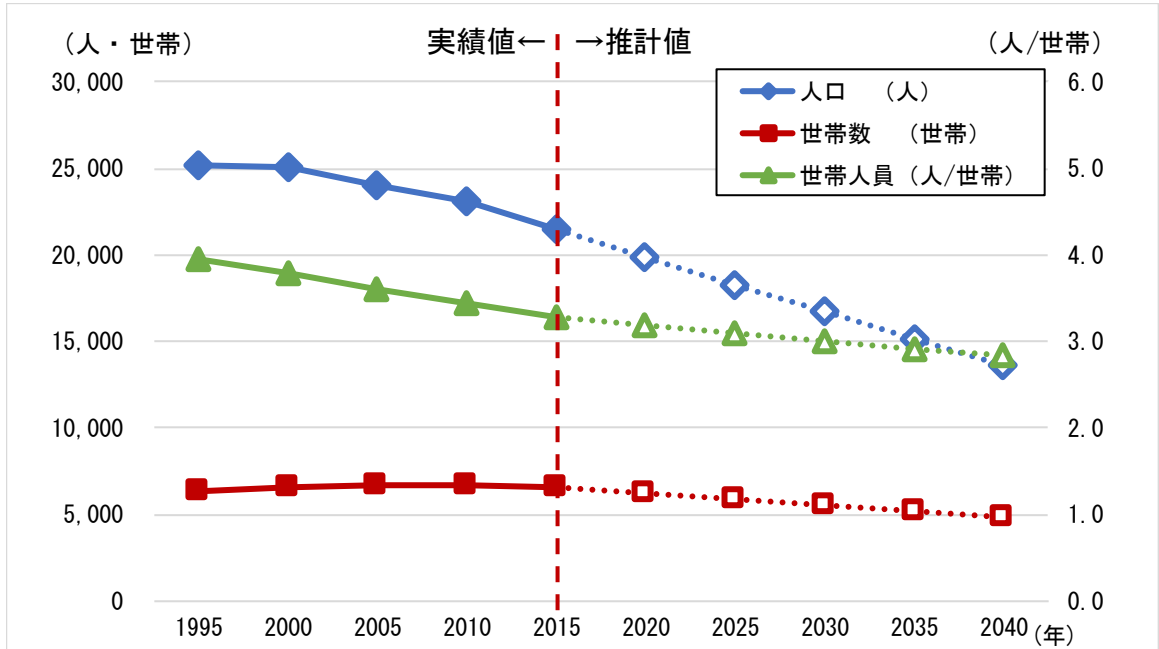




### 3-3 公営住宅等の需要の見通し

#### (1) 越前町の人口・世帯の推計

- ・越前町の人口は、減少傾向にあり、今後も減少傾向が続くと予測されます。
- ・世帯分離などに伴う小規模世帯化を背景に増加傾向にあった世帯数は、2010年(平成22年)をピークに減少に転じており、今後も減少傾向が続くと予測されます。



	実績値 ←					→ 推計値				
西暦(年)	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
人口 (人)	25,158	25,017	23,981	23,097	21,530	19,892	18,299	16,727	15,180	13,624
世帯数 (世帯)	6,379	6,619	6,670	6,728	6,560	6,242	5,931	5,587	5,213	4,807
世帯人員 (人/世帯)	3.9	3.8	3.6	3.4	3.3	3.2	3.1	3.0	2.9	2.8

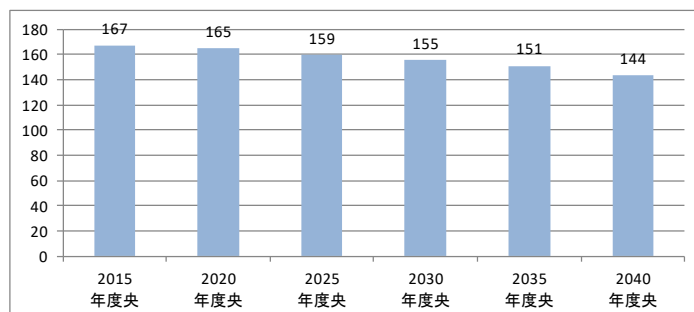
#### ■人口、世帯数の推計方法について

- ・人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いた。
- ・世帯人員は、人口を世帯数で割り返して算出した。
- ・人口の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(平成30年3月推計)」の結果を用いた。
- ・世帯数の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数将来推計』(平成26年4月推計)」の都道府県結果から「公営住宅等長寿命化計画(H28年改定)」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。
- ・世帯人員の推計値は、人口の推計値を世帯数の推計値で割り返して算出した。

## (2) 公営住宅等の需要の見通し

### ① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

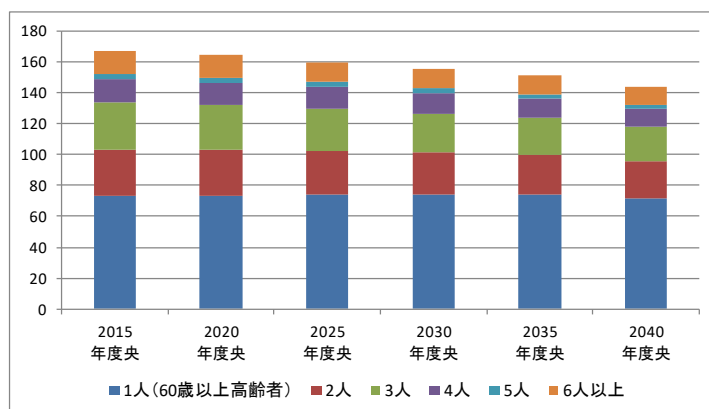
	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	167	165	159	155	151	144



### ② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

世帯数	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	73	73	74	74	74	71
2人	30	29	28	27	26	25
3人	31	29	27	26	24	22
4人	14	14	14	13	12	12
5人	4	4	3	3	3	3
6人以上	15	15	13	12	12	12
合計	167	165	159	155	151	144

構成割合	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	43.7%	44.5%	46.4%	47.4%	48.9%	49.6%
2人	17.9%	17.8%	17.8%	17.6%	17.2%	17.0%
3人	18.6%	17.8%	17.2%	16.4%	15.6%	15.2%
4人	8.6%	8.5%	8.5%	8.4%	8.2%	8.1%
5人	2.1%	2.2%	2.2%	2.2%	1.9%	1.7%
6人以上	9.0%	9.2%	7.9%	8.0%	8.1%	8.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



### ■ 著しい困窮年収未満世帯数の推計方法について

- ・ 著しい困窮年収未満世帯数は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。
- ・ 人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いた。
- ・ 人口及び世帯数の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成 30 年 3 月推計）」の結果を用いた。
- ・ 住宅の所有関係や世帯人員、年間収入階級別世帯数など住宅水準等に関わる項目は、住宅・土地統計調査結果を用いた。

### 3-4 公営住宅等の将来のストック量の推計

#### ■公営住宅等の将来のストック量の推計フロー

##### ステップ1：(1) 越前町の住宅ストックの把握

- ・「平成25年住宅・土地統計調査」より、越前町全体の住宅ストック数を把握する。

##### ステップ2：(2) 著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量の算定

###### ①公営住宅のストック量

- ・町営住宅の募集対象ストック量を把握する。

###### ②民間賃貸住宅等のストック量

- ・民間賃貸住宅等のうち、著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量を算定する。

###### (ア) 越前町の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・「平成25年住宅・土地統計調査」より、延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数を整理し、越前町の民間賃貸住宅全体の市場家賃等を把握する。

###### (イ) 越前町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストックを「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、その条件を示す。

###### (ウ) 越前町における「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

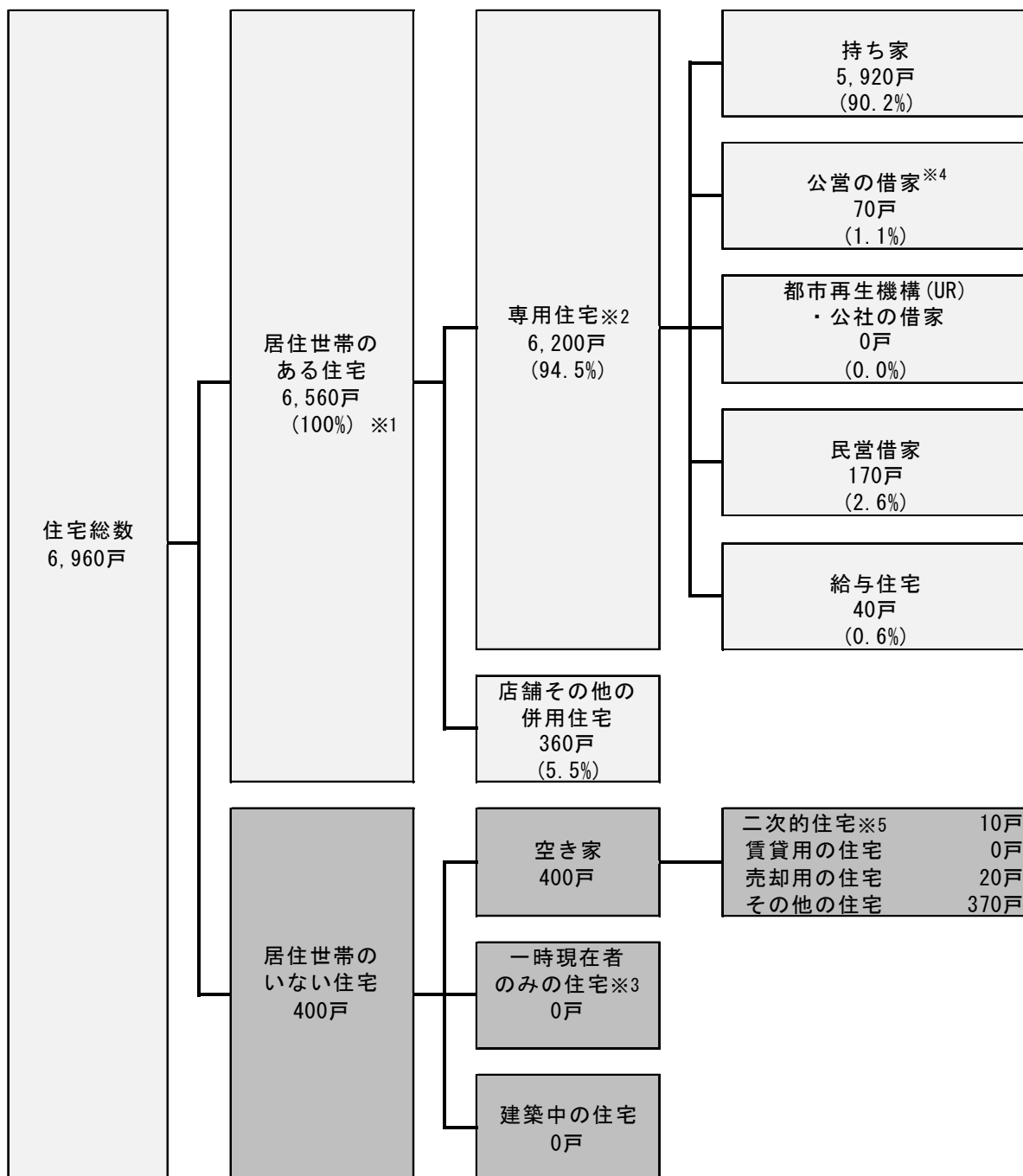
- ・越前町の民間賃貸住宅のうち、(イ)で示す条件を満たす「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。

##### ステップ3：(3) 公営住宅等の将来のストック量の推計（中期）

- ・「公営住宅等の需要の見通し（P.22）」とステップ2：(2)の算定結果を5年ごとに整理し、中期的な公営住宅等の需要と供給（ストック量）のバランスを把握する。

(1) 越前町の住宅ストックの把握

- ・ 民営借家（民間賃貸住宅）は 170 戸（同上 2.6%）あるものの、都市再生機構（UR）・公社の借家は整備されていません。



- ※1： ()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。四捨五入の関係で合計が100%にならない場合がある。
- ※2： 専用住宅の総数は、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅を含む。
- ※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、何人かの人が寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅。
- ※4： 「公営の借家」数は、一戸建てや長屋建を含まない共同住宅のみの住宅数であるため、実際の町営住宅数と異なる。
- ※5： 「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。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## (2) 著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量の算定

### ①公営住宅のストック量

- ・現在（2019年）、町営住宅 214 戸のうち募集対象は、西田中駅前団地、さざんか団地、朝日団地、気比庄南団地、雄山団地、鳥越団地、南団地、西多古団地の 170 戸となっています。
- ・今後も募集対象の管理戸数 170 戸を維持すると仮定します。

#### ■公営住宅のストック量の整理

(2) ①	2019年	2028年(想定値)	備考
町営住宅	170戸	170戸	募集対象の管理戸数 170 戸を維持すると仮定

### ②民間賃貸住宅等のストック量

- ・民間賃貸住宅等のうち、著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストック量を算定します。

#### (ア) 越前町の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・平成 25 年住宅土地統計調査より、延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数を以下に示します。

延べ面積	住宅数	1か月当たり家賃					
		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	不明
17畳以下	67 (23.1%)	0 (0.0%)	48 (71.6%)	19 (28.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
18～23畳	49 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (79.6%)	0 (0.0%)	10 (20.4%)
24～29畳	68 (23.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (14.7%)	19 (27.9%)	39 (57.4%)	0 (0.0%)
30畳以上	106 (36.6%)	19 (17.9%)	10 (9.4%)	77 (72.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
民営借家 (専用住宅)総数	290 (100%)	19 (6.7%)	58 (20.0%)	106 (36.7%)	58 (20.0%)	39 (13.3%)	10 (3.3%)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(イ) 越前町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・ 著しい困窮年収未満世帯が入居可能なストックを「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、以下に示す条件を満たすものとします。

・ 越前町の世帯人員別の住宅扶助 <sup>※1</sup> 費基準上限額を下回る家賃を「低廉な家賃」とすること。
・ 住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準 <sup>※2</sup> を上回るストックであること。
・ 耐震性が確保されている昭和 56 年以降に建設されたストックであること。

【参考：越前町の住宅扶助費一般基準上限額と最低居住面積（世帯人員別）】

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人
住宅扶助費基準上限額	30,000 円	36,000 円	39,000 円	39,000 円	39,000 円
最低居住面積	25 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>

【参考：越前町の民営借家の建築時期(平成 25 年住宅・土地統計調査)】

建築時期	民営借家の割合
昭和 55 年以前	37.5%
昭和 56 年以降	62.5%

(ウ) 越前町における「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

- ・ (ア) で示す延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数を勘案し、(イ) で示す条件を満たす越前町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は 75 戸（民営借家数 290 戸うち 26.0%）となります。

延べ面積	住宅数	1 か月当たり家賃					
		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	不明
17畳以下	67 (23.1%)	0 (0.0%)	48 (71.6%)	19 (28.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
18～23畳	49 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (79.6%)	0 (0.0%)	10 (20.4%)
24～29畳	68 (23.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (14.7%)	58 (85.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
30畳以上	106 (36.6%)	19 (17.9%)	10 (9.4%)	77 (72.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
民営借家 (専用住宅)総数	290 (100%)	19 (6.7%)	58 (20.0%)	106 (36.7%)	58 (20.0%)	39 (13.3%)	10 (3.3%)

$$\begin{aligned}
 & \text{「対象のストック 183 戸」} \\
 & \times \\
 & \text{「各延べ面積・家賃帯に応じた住宅扶助費基準上限額以下の割合」} \\
 & \times \\
 & \text{「昭和 56 年以降に建設された民営借家率 62.5%」} \\
 & = \\
 & \text{75 戸}
 \end{aligned}$$

■ 民間賃貸住宅等のストック量の整理

(2) ②	2019 年	2028 年(推計値)	備考
民間賃貸住宅	75 戸	60 戸	越前町の総世帯数の減少率に連動して減少すると仮定

※1) 生活保護制度で定められる生活保護のうち住宅費に対する扶助。地域別・世帯人員別に定められた上限額以内で実費が支給される。

※2) 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水準。

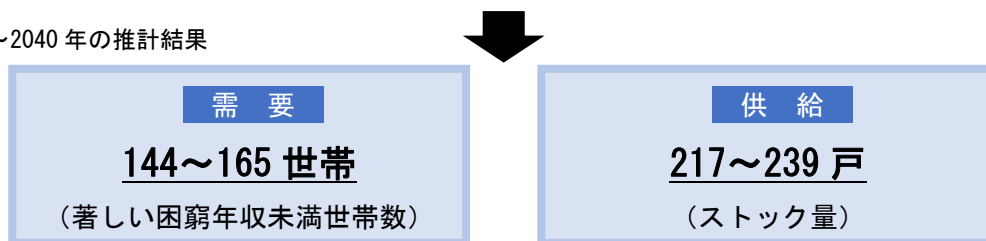
### (3) 公営住宅等の将来のストック量の推計（中期）

3-3, 4で算定した結果を5年ごとに整理し、中期的な公営住宅等の需要と供給（ストック量）のバランスを把握します。

		実績値	推計値					備考
		2015 (H27)	2020	2025	2030	2035	2040	
3-3	[参考] 需要 総世帯数(世帯)	21,530	19,892	18,299	16,727	15,180	13,624	
	公営住宅等の需要の 見通し(世帯)	167	165	159	155	151	144	
3-4	供給							
	①公営住宅(戸)	170	170	170	170	170	170	募集対象の管理戸 数170戸を維持す ると仮定
	②民間賃貸住宅(戸)	75	69	64	58	53	47	越前町の総世帯数 の減少率に連動し て減少すると仮定
	公営住宅等の将来の ストック量の推計(戸)	245	239	234	228	223	217	

※) 減少率や供給率などの比率を用いているため、四捨五入の関係で合計値に誤差が生じる場合がある。

2020～2040年の推計結果



推計の結果、供給が需要を上回る結果となりました。

### 3-5 事業手法の選定

#### (1) 1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく事業手法の仮判定）

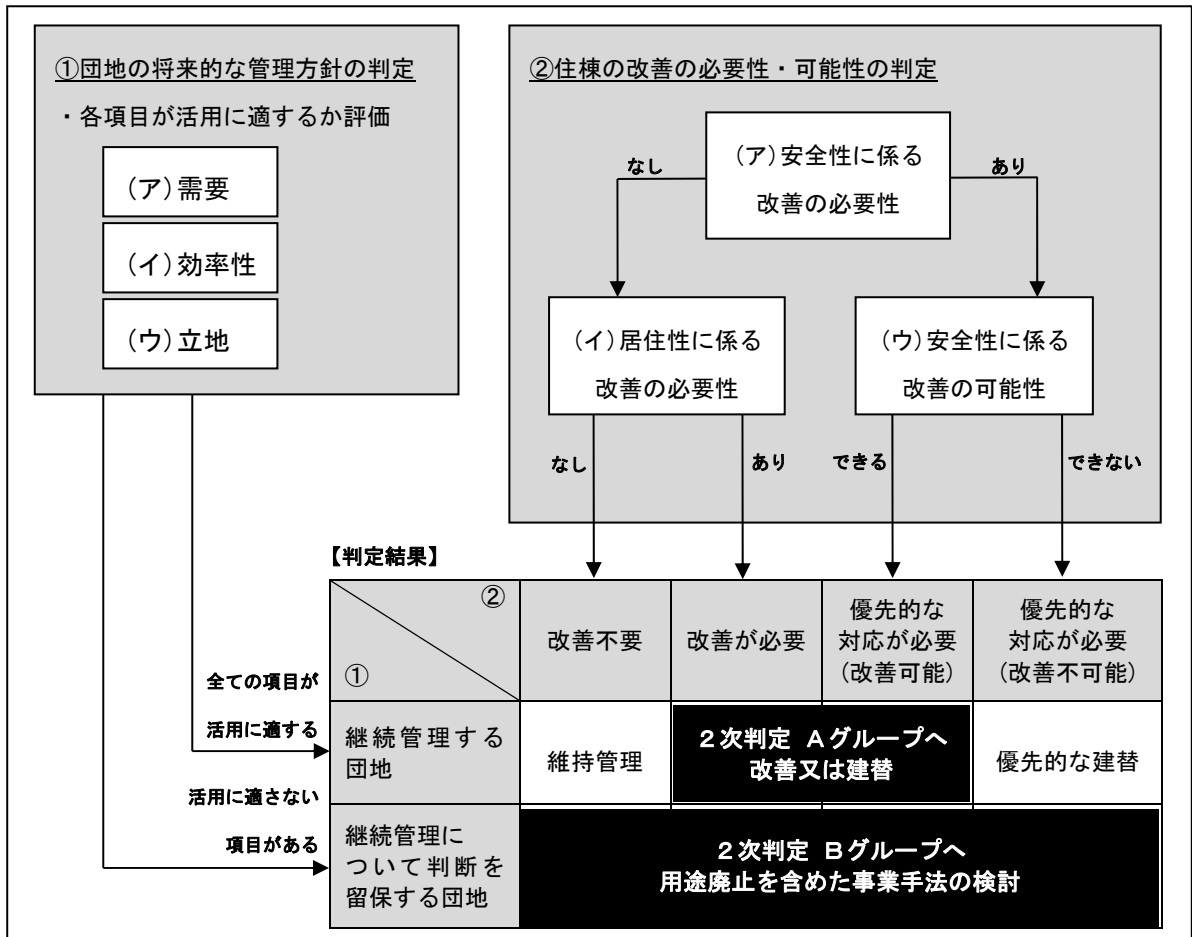
##### 1) 事業手法の選定基準

- ・団地及び住棟単位の「需要」「効率性（高度利用の必要性及び可能性）」「立地」等の社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定と物理的特性による改善の必要性・可能性を判定します。
- ・事業手法の判定ができなかった住棟は、引き続き、2次判定を行います。

##### 【評価の考え方】

事業手法	評価の考え方
建替え	・計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟。（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持管理の対象とする。）
用途廃止	・計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟。もしくは、既に新規入居の募集を停止している住棟。
維持管理	・計画期間内に最初の計画修繕を実施しない平成 20 年以降に建設された住棟。（計画修繕周期は 20 年と設定） ・改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟。 ・計画期間内に耐用年数を経過しない木造の住棟。
改善	・改善事業の実施を必要とする住棟。

##### ■ 1次判定の概念図





## 1) 事業手法の選定基準

### ①団地の将来的な管理方針の判定

#### (ア) 需要の評価

募集対象の団地・住棟は、継続管理に適すると評価します。

#### 【評価結果】

凡例 ×：用途廃止済・募集停止中・募集再開予定の団地・住棟、

○：募集対象の団地・住棟

団地名	上川去	西田中駅前	さざんか	朝日
種別	公営	公営	公営	公営・特公賃
構造	準平	中耐	中耐	中耐
経過年数 (H31年時点)	46年	42年	27～29年	19～21年
募集状況	募集停止中	募集対象	募集対象	募集対象
需要の評価	×	○	○	○

団地名	気比庄南	江波	越前陶芸村	
種別	公営	公営	公営	
構造	中耐	木造・準平	準耐	木造
経過年数 (H31年時点)	14年	40年・41年	40年	39年
募集状況	募集対象	募集停止中	募集停止中	募集再開予定
需要の評価	○	×	×	×

団地名	雄山	鳥越	法楽寺	葭原
種別	公営	公営・特公賃	公営	公営
構造	木造	低耐	木造	木造
経過年数 (H31年時点)	34年	19年	56～58年	54年
募集状況	募集対象	募集対象	募集停止中	募集停止中
需要の評価	○	○	×	×

団地名	東多古	内の宮	南	西多古
種別	公営	—	公営	公営・特公賃
構造	木造	—	木造	木造
経過年数 (H31年時点)	43～53年	—	28～31年	16年
募集状況	募集停止中	—	募集対象	募集対象
需要の評価	×	×	○	○

(イ) 効率性（高度利用）の評価

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。団地に係る法規制と敷地現状により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

【評価結果】

凡例 ×：建築できる延べ面積の限度（敷地面積×容積率）が4,000㎡未満である場合

△：建築できる延べ面積の限度が4,000㎡以上、かつ、借地である場合

○：建築できる延べ面積の限度が4,000㎡以上、かつ、町有地である場合

評価項目		上川去	西田中駅前	さざんか	朝日
法規制	用途地域	第一種低層住居専用地域	準工業地域	第一種住居専用地域	準工業地域
	指定容積率	100%	200%	200%	200%
敷地	所有	町有地	町有地	借地	町有地
	規模	1,161㎡	1,055㎡	3,469㎡	2,542㎡
	形状	整形、平坦	整形、平坦	整形、平坦	整形、平坦
評価結果		延べ面積の限度が小さいことから、高度利用の可能性は低いと評価します。	延べ面積の限度が小さいことから、高度利用の可能性は低いと評価します。	延べ面積の限度が大きい一方で、借地であるため、高度利用の可能性はやや低いと評価します。	延べ面積の限度が大きく町有地であることから、高度利用の可能性は高いと評価します。
効率性の評価		×	×	△	○

評価項目		気比庄南	江波	越前陶芸村	雄山
法規制	用途地域	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし
	指定容積率	200%	200%	200%	200%
敷地	所有	町有地	町有地	町有地	町有地
	規模	2,720㎡	1,075㎡	2,733㎡	1,162.97㎡
	形状	整形、平坦	整形、傾斜地	整形、平坦	整形、傾斜地
評価結果		延べ面積の限度が大きく町有地であることから、高度利用の可能性は高いと評価します。	延べ面積の限度が小さいことから、高度利用の可能性は低いと評価します。	延べ面積の限度が大きく町有地であることから、高度利用の可能性は高いと評価します。	延べ面積の限度が小さいことから、高度利用の可能性は低いと評価します。
効率性の評価		○	×	○	×

【評価結果】

評価項目		鳥越	法楽寺	葭原	東多古
法規制	用途地域	指定なし	第一種低層住居専用地域	準工業地域	第一種住居専用地域
	指定容積率	200%	100%	200%	200%
敷地	所有	町有地	借地	借地	町有地
	規模	2,924 m <sup>2</sup>	5,739 m <sup>2</sup>	1,705 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
	形状	整形、平坦	整形、平坦	一部不整形、平坦	整形、平坦
評価結果		延べ面積の限度が大きく町有地であることから、高度利用の可能性は高いと評価します。	延べ面積の限度が大きい一方で、借地であることから、高度利用の可能性はやや低いと評価します。	延べ面積の限度が小さいことから、高度利用の可能性は低いと評価します。	延べ面積の限度が小さいことから、高度利用の可能性は低いと評価します。
効率性の評価		○	△	×	×

評価項目		内の宮	南	西多古
法規制	用途地域	第一種低層住居専用地域	指定なし	指定なし
	指定容積率	100%	200%	200%
敷地	所有	借地	町有地	借地
	規模	4,068 m <sup>2</sup>	3,501 m <sup>2</sup>	15,106 m <sup>2</sup>
	形状	整形、平坦	整形、傾斜地	整形、傾斜地
評価結果		延べ面積の限度が大きい一方で、借地であることから、高度利用の可能性はやや低いと評価します。	延べ面積の限度が大きく町有地であることから、高度利用の可能性は高いと評価します。	延べ面積の限度が大きい一方で、借地であることから、高度利用の可能性はやや低いと評価します。
効率性の評価		△	○	△

(ウ) 立地の評価

団地の立地条件を、災害危険区域の指定の有無や、公共交通機関や生活利便施設、教育施設等に近接しているなど利便性の良さで評価します。

【評価結果】

- ・朝日地区に立地する全ての団地が浸水想定区域に指定されていますが、朝日地区のほぼ全域が浸水想定区域に指定されており、地域バランスの確保の観点から人口の集中する朝日地区における町営住宅の必要性は高いと判断されるため、『朝日地区の浸水想定区域指定は、評価に影響しない』ものとします。
- ・その他の視点で、各団地の立地を以下のように評価します。

- 凡例 ×：位置条件において 800m以下の項目がない場合、  
 その他、特に利便性が悪いと判断できる場合  
 △：位置条件において 800m以下の項目が 1 点である場合、  
 または、敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されている場合  
 ○：位置条件において 800m以下の項目が 2 点以上ある場合

評価項目		上川去	西田中駅前	さざんか	朝日
地区		朝日	朝日	朝日	朝日
災害危険区域指定		浸水想定区域 (1.0～2.0m)	浸水想定区域 (1.0～2.0m)	浸水想定区域 (0.5～1.0m)	浸水想定区域 (1.0～2.0m)
位置条件	バス停	100m	200m	300m	0m
	生活利便施設	1,000m	300m	200m	700m
	小学校	1,900m	1,200m	800m	1,500m
評価結果		生活利便施設や小学校から遠いことから、やや適地でないとして評価します。	生活利便施設に近いことから、適地であると評価します。	生活利便施設や小学校に近いことから、適地であると評価します。	生活利便施設に近いことから、適地であると評価します。
立地の評価		△	○	○	○

評価項目		気比庄南	江波	越前陶芸村	雄山
地区		朝日	宮崎	宮崎	宮崎
災害危険区域指定		浸水想定区域 (1.0～2.0m)	—	—	—
位置条件	バス停	100m	300m	200m	300m
	生活利便施設	100m	900m	2,300m	2,500m
	小学校	1,500m	1,600m	3,000m	2,800m
評価結果		生活利便施設に近いことから、適地であると評価します。	生活利便施設や小学校から遠いことから、やや適地でないとして評価します。	生活利便施設や小学校から遠いことから、やや適地でないとして評価します。	生活利便施設や小学校から遠いことから、やや適地でないとして評価します。
立地の評価		○	△	△	△

注) 災害危険区域指定：「天王川ハザードマップ」と「土砂災害ハザードマップ（各地区）」より災害危険区域指定の有無を整理する。

位置条件：バス停は「越前町コミュニティバス」のバスターミナルまたは停留所までの道のり、生活利便施設は「越前町立地適正化計画（H29.3）」の『第5章 3. 地区別の誘導・区域設定方針』における日常生活を支える都市施設のうちの商業施設またはコンビニエンスストアまでの道のり、小学校は各地区の小学校までの道のりとする。

評価項目		鳥越	法楽寺	葭原	東多古
地区		宮崎	織田	織田	織田
災害危険区域指定		一部土砂災害警戒区域	一部土砂災害警戒区域	—	—
位置条件	バス停	400m	300m	500m	100m
	生活利便施設	1,300m	1,200m	1,900m	1,400m
	小学校	1,600m	1,600m	1,800m	1,100m
評価結果		生活利便施設や小学校から遠く、また、一部が土砂災害警戒区域に指定されていることから、やや適地でないとして評価します。	生活利便施設や小学校から遠く、また、一部が土砂災害警戒区域に指定されていることから、やや適地でないとして評価します。	生活利便施設や小学校から遠いことから、やや適地でないとして評価します。	生活利便施設や小学校から遠いことから、やや適地でないとして評価します。
立地の評価		△	△	△	△

評価項目		内の宮	南	西多古
地区		織田	織田	織田
災害危険区域指定		—	一部土砂災害警戒区域	一部土砂災害警戒区域
位置条件	バス停	500m	500m	0m
	生活利便施設	600m	1,400m	1,300m
	小学校	500m	1,700m	1,000m
評価結果		生活利便施設や小学校に近いことから、適地であると評価します。	生活利便施設や小学校から遠く、また、一部が土砂災害警戒区域に指定されていることから、やや適地でないとして評価します。	生活利便施設や小学校から遠く、また、一部が土砂災害警戒区域に指定されていることから、やや適地でないとして評価します。
立地の評価		○	△	△

■ 1次判定 ①団地の将来的な管理方針 評価点

評価方法 ×：0点、△：1点、○：2点

評価項目	上川去	西田中駅前	さざんか	朝日	気比庄南
需要の評価	×	○	○	○	○
効率性の評価	×	×	△	○	○
立地の評価	△	○	○	○	○
<b>評価点</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

評価項目	江波	越前陶芸村	雄山	鳥越	法楽寺
需要の評価	×	×	○	○	×
効率性の評価	×	○	×	○	△
立地の評価	△	△	△	△	△
<b>評価点</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

評価項目	葭原	東多古	内の宮	南	西多古
需要の評価	×	×	×	○	○
効率性の評価	×	×	△	○	△
立地の評価	△	△	○	△	△
<b>評価点</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

■ 1次判定 ①団地の将来的な管理方針 の判定結果

判定結果	対象	判定方法
継続管理する団地	さざんか 朝日 気比庄南 鳥越 南	評価点が5点以上
継続管理について判断を留保する団地	上川去 西田中駅前 江波 越前陶芸村 雄山 法楽寺 葭原 東多古 内の宮 西多古	評価点が4点以下

②住棟の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定

(ア) 住棟の安全性に係る改善の必要性の判定

(a) 躯体の安全性の評価

躯体の耐震性の有無を判断します。

【評価結果】

住棟の耐震性	建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された場合など、耐震性に問題なしと判断される住棟	新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性に問題なしと判断された住棟	新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断が未実施のため、耐震性の判断ができない住棟	既に全住棟が用途廃止済であるため、評価対象外
対象	さざんか 朝日 気比庄南 雄山 鳥越 南 西多古	西田中駅前	上川去 江波 越前陶芸村 法楽寺 葭原 東多古	内の宮
躯体の安全性の評価	○ 安全である	○ 安全である	△ 評価不可	— 評価対象外



(b) 避難の安全性の評価

二方向避難、防火区画の確保の状況进行评估します。

【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
二方向避難	・ 2以上の異なった避難経路（避難上有効なバルコニーを含む。）を確保していると認められる場合、避難の安全性が確保されているものと判定する。
防火区画	・ 建築基準法に基づき建築された住棟であることから、防火区画は確保されていると評価する。

【評価結果】

評価項目	上川去	西田中駅前	さざんか	朝日	気比庄南
二方向避難	○	○	○	○	○
防火区画	○	○	○	○	○
<b>避難の安全性の評価</b>	○	○	○	○	○

評価項目	江波	越前陶芸村	雄山	鳥越	法楽寺
二方向避難	○	○	○	○	○
防火区画	○	○	○	○	○
<b>避難の安全性の評価</b>	○	○	○	○	○

評価項目	葭原	東多古	内の宮	南	西多古
二方向避難	○	○	—	○	○
防火区画	○	○	—	○	○
<b>避難の安全性の評価</b>	○	○	—	○	○

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 評価点

評価方法 ×：0点、△：1点、○：2点

評価項目	上川去	西田中駅前	さざんか	朝日	気比庄南
躯体の安全性	△	○	○	○	○
避難の安全性	○	○	○	○	○
評価点	3	4	4	4	4

評価項目	江波	越前陶芸村	雄山	鳥越	法楽寺
躯体の安全性	△	△	○	○	△
避難の安全性	○	○	○	○	○
評価点	3	3	4	4	3

評価項目	葭原	東多古	内の宮	南	西多古
躯体の安全性	△	△	—	○	○
避難の安全性	○	○	—	○	○
評価点	3	3	—	4	4

■ 1次判定 ②(ア)住棟の安全性に係る改善の必要性 の判定結果

判定結果	対象	評価方法
改善不要	西田中駅前 さざんか 朝日 気比庄南 雄山 鳥越 南 西多古	評価点が4点
耐震診断が未実施のため 判定不可	上川去 江波 越前陶芸村 法楽寺 葭原 東多古	評価点が3点
改善が必要	—	評価点が2点以下
評価対象外	内の宮	—

## (イ) 住棟の居住性に係る改善の必要性の判定

以下の評価項目にしたがって、住棟の居住性に係る改善の必要性を判定します。居住性に課題がある場合、原則、改善等の実施が必要となります。

また本計画では、耐震診断が未実施の住棟においても、住棟の居住性に係る改善の必要性の判定を行います。

### 【評価の考え方】

評価項目	評価の考え方
浴室・浴槽	・浴室がない又は浴室のみ（浴槽は入居者持込）の住棟には、高齢者対応の浴室・浴槽の設置を検討する。
高齢者対応	・高齢者対応がなされていない住棟では、住戸内の高齢者対応（手すり設置、段差解消）の実施を検討する。
ヒートポンプ給湯器	・電気温水器の住棟には、ヒートポンプ給湯器の設置を検討する。
エレベーター	・3階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものは、エレベーター設置を検討する。

### 【評価結果】

凡例 ●：改善の必要あり、－：改善の必要なし、斜線：対象外

評価項目	上川去	西田中駅前	さざんか	朝日
住戸面積	30～40 m <sup>2</sup> 未満	50～60 m <sup>2</sup> 未満	70 m <sup>2</sup> 以上	70 m <sup>2</sup> 以上
間取り	2 K	3 DK	3 DK	2～3 DK
浴室・浴槽	●	－	－	－
高齢者対応	●	●	●	●(A棟のみ)
ヒートポンプ給湯器	●	●	－	●
エレベーター	斜線	●	●	●
評価結果	全体的な設備改善の検討が必要です。	高齢者対応の実施、ヒートポンプ給湯器の設置、エレベーター設置の検討が必要です。	高齢者対応の実施やエレベーター設置の検討が必要です。	高齢者対応の実施、ヒートポンプ給湯器の設置、エレベーター設置の検討が必要です。
改善の必要性	あり	あり	あり	あり

【評価結果】

凡例 ●：改善の必要あり、－：改善の必要なし、斜線：対象外

評価項目	気比庄南	江波	越前陶芸村	雄山
住戸面積	50～70 m <sup>2</sup> 未満	40～60 m <sup>2</sup> 未満	50～60 m <sup>2</sup> 未満	70 m <sup>2</sup> 以上
間取り	2～3DK	3K	3DK	3DK
浴室・浴槽	－	●	●(一部)	－
高齢者対応	－	●	●	●
ヒートポンプ給湯器	●	●	●	●
エレベーター	－			
評価結果	ヒートポンプ給湯器の設置の検討が必要です。	全体的な設備改善の検討が必要です。	全体的な設備改善の検討が必要です。	高齢者対応の実施やヒートポンプ給湯器の設置の検討が必要です。
改善の必要性	あり	あり	あり	あり

評価項目	鳥越	法楽寺	葭原	東多古
住戸面積	60 m <sup>2</sup> 以上	30～40 m <sup>2</sup> 未満	30～40 m <sup>2</sup> 未満	30～40 m <sup>2</sup>
間取り	2K、2～3DK	2K	2K	2K
浴室・浴槽	－	●	●	●
高齢者対応	●(一部トイレの手すり、スロープ)	●	●	●
ヒートポンプ給湯器	●	●	●	●
エレベーター				
評価結果	高齢者対応の実施やヒートポンプ給湯器の設置の検討が必要です。	全体的な設備改善の検討が必要です。	全体的な設備改善の検討が必要です。	全体的な設備改善の検討が必要です。
改善の必要性	あり	あり	あり	あり

評価項目	内の宮	南	西多古
住戸面積		60 m <sup>2</sup> 以上	30～39 m <sup>2</sup>
間取り		3DK	2DK
浴室・浴槽		－	－
高齢者対応		●	●(一部トイレの手すり)
ヒートポンプ給湯器		●	●
エレベーター			
評価結果	既に全住棟が用途廃止済であるため、評価対象外。	高齢者対応の実施やヒートポンプ給湯器の設置の検討が必要です。	高齢者対応の実施やヒートポンプ給湯器の設置の検討が必要です。
改善の必要性	－	あり	あり

(ウ) 住棟の安全性に係る改善の可能性の判定

対象となる住棟がないため、省略します。

■ 1次判定 ②住棟の安全性に係る改善の必要性・可能性の判定結果

凡例 ●：改善の必要あり、▲：判定不可、－：改善の必要なし

判定項目	上川去	西田中駅前	さざんか	朝日	気比庄南
(ア) 安全性	▲	－	－	－	－
(イ) 居住性	●	●	●	●	●
<b>改善の必要性</b>	必要	必要	必要	必要	必要

評価項目	江波	越前陶芸村	雄山	鳥越	法楽寺
(ア) 安全性	▲	▲	－	－	▲
(イ) 居住性	●	●	●	●	●
<b>改善の必要性</b>	必要	必要	必要	必要	必要

評価項目	葭原	東多古	内の宮	南	西多古
(ア) 安全性	▲	▲	対象外	－	－
(イ) 居住性	●	●	対象外	●	●
<b>改善の必要性</b>	必要	必要	対象外	必要	必要

■ 1次判定の結果

①団地の将来的な管理方針の判定結果と②住棟の改善の必要性・可能性の判定結果より、1次判定の結果を整理します。

【判定結果】

① \ 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	—	さざんか 朝日 気比庄南 鳥越南	—
<b>判定結果</b>	<b>維持管理</b>	<b>改善建替</b>	<b>優先的な改善 優先的な建替</b>	<b>優先的な建替</b>	
継続管理について判断を留保する団地	—	西田中駅前 雄山 西多古	—	—	
		【耐震性不明】 上川去 江波 越前陶芸村 法楽寺 葭原 東多古			
	【改善の必要性評価：対象外】 内の宮				
<b>判定結果</b>	<b>維持管理 用途廃止</b>	<b>改善建替 用途廃止</b>	<b>優先的な改善 優先的な建替 優先的な用途廃止</b>	<b>優先的な建替 優先的な用途廃止</b>	

判定結果	対象
2次判定Aグループ (改善又は建替の検討)	さざんか 朝日 気比庄南 鳥越南
2次判定Bグループ (用途廃止を含めた 事業手法の検討)	上川去 西田中駅前 江波 越前陶芸村 雄山 法楽寺 葭原 東多古 内の宮 西多古

⇒ 2次判定  
①【Aグループ】へ

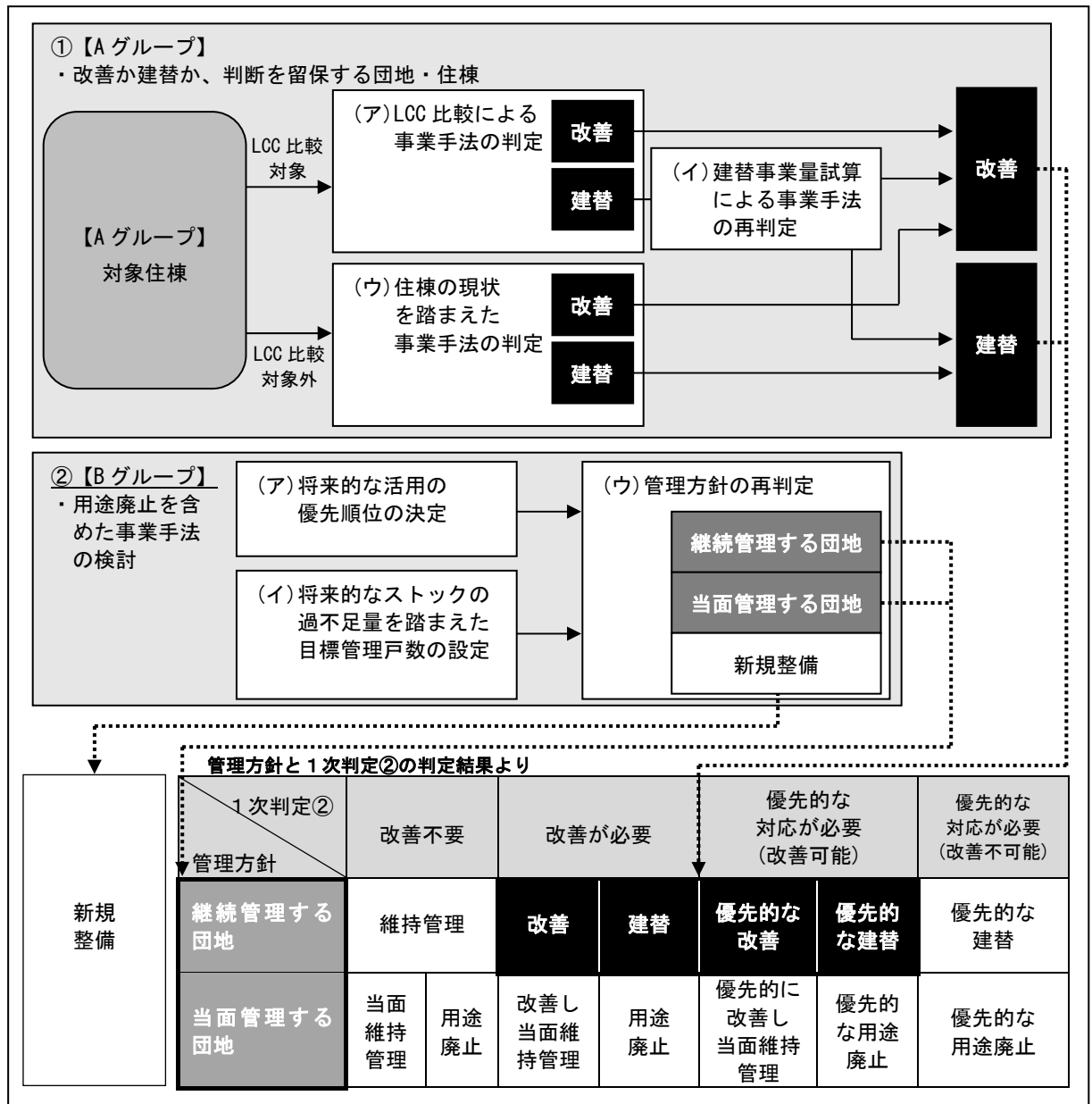
⇒ 2次判定  
②【Bグループ】へ

## (2) 2次判定（団地及び住棟単位の事業手法の仮判定）

### 1) 事業手法の選定基準

- ・ 2次判定では、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を行います。
- ・ 1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟については、公営住宅等長寿命化計画に基づく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）を仮設定します。
- ・ 1次判定において、Bグループと判定した団地・住棟については、将来的な活用の優先順位を検討し、ストック推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」か「当面管理する団地」なのかを判定します。一方で、ストック推計を踏まえて、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

### ■ 2次判定の概念図



## 2) 事業手法の選定

### ①【Aグループ】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

#### ■LCC 比較対象の設定

- ・耐用年数が 70 年である、耐火構造の住棟を対象とし、さざんか、朝日、気比庄南、鳥越の 4 団地、8 棟が該当します。
- ・南団地（木造）の 15 棟は、耐用年数が 30 年と短く、国が公表している「LCC 算定プログラム」の対象外となっています。

LCC 比較	該当団地		
対象	さざんか 朝日 気比庄南 鳥越	耐火構造	⇒ (ア) LCC 比較による、 事業手法の判定へ (P. 45)
対象外	南	その他の構造	⇒ (ウ) 住棟の現状を踏まえた 事業手法の判定へ (P. 48)



## (ア) LCC比較による、事業手法の判定

LCCとその縮減効果の算出は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局）」と合わせて公表された「LCC算定プログラム」を使用します。

公営住宅等長寿命化計画に基づく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を算出し、住棟単位で年当たりのコストを比較します。より年当たりのコストを抑制できる事業手法を判定します。

### ■改善事業と建替事業のLCC比較の考え方

#### ①改善事業を実施する場合のLCC = (建設費 + 修繕費 + 全面的改善費 + 除却費)

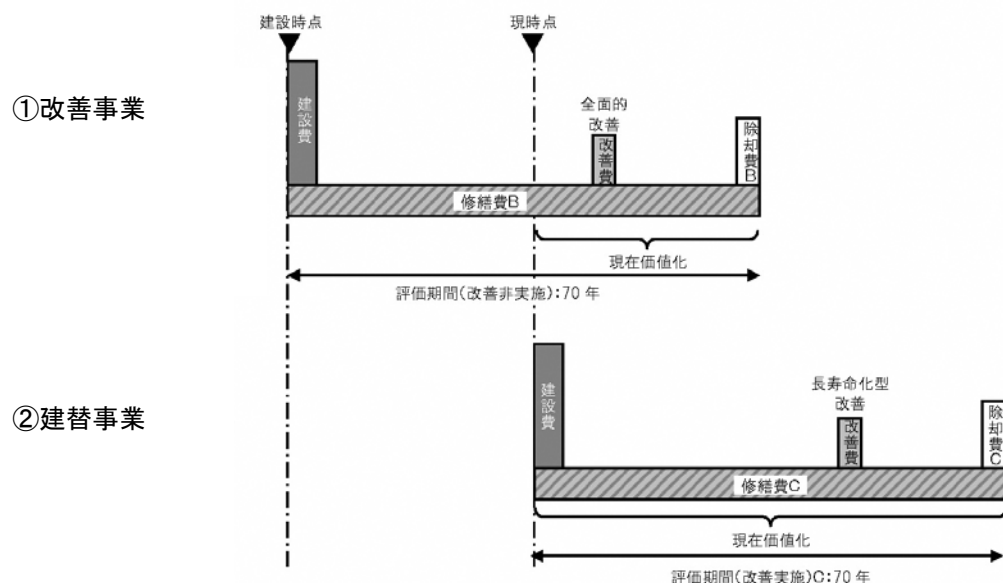
／建設～築後 70 年までの使用年数

- ・改善事業を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
- ・全面的改善事業は、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（H29.3 改定）」に定めるうちの“躯体以外の内装、設備等住戸内全体又は大部分にわたって行う住戸改善”とし実施時期は、基本的に築後 40 年目とする。ただし、既に経過年数が 40 年以上である場合は、経過年数を実施時期とする。

#### ②建替事業を実施する場合のLCC = (建設費 + 修繕費 + 長寿命化型改善費 + 除却費)

／建設～築後 70 年までの使用年数

- ・現時点（H31 年度）に建替えを実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。
- ・長寿命化型改善の実施時期は、築後 30 年目とする。



改善事業と建替事業のLCC評価期間等のイメージ図

## ■ LCC算出の設定条件

- ・評価年度は2019（平成31）年度とし、「中層耐火構造3階建て12戸」を想定した各改善事業の戸当り単価を以下に示します。

### 【全面的改善事業の単価】

1 住戸内改善（居住性向上、福祉対応）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
一次側排水 外部排水設備	1式	687千円	約687,000円/式
既存浴室・手洗い・キッチン・配管撤去	1式	1,200千円	約100,000円/戸
給排水衛生機器（便器、UB、手洗器など）	1式	7,200千円	約600,000円/戸
給排水設備 配管など	1式	4,200千円	約350,000円/戸
給湯設備 ガス湯沸器20号型、給湯配管等	1式	3,600千円	約300,000円/戸
ガス設備 配管、ガスコック諸	1式	720千円	約60,000円/戸
内装工事 床、壁、天井、防水、金属、雑	1式	3,360千円	約280,000円/戸
流しL=1.8m 吊棚、水切棚、レジフトなど	1式	1,800千円	約150,000円/戸
電気設備（ホーム盤、照明、スイッチなど）	1式	1,800千円	約150,000円/戸
直接仮設工事（外部足場）	1式	364千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、内部仕上など）	1式	468千円	約1,300円/㎡
内部脚立足場	1式	30千円	約30,000円/式
仮住居移転費用	1式	4,800千円	約400,000円/戸
小計		33,229千円	
諸経費（合計の30%）		9,969千円	
合計		43,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		3,600千円/戸	

### 【長寿命化型改善事業の単価】

1 外壁改修（長寿命）			
高圧洗浄	1式	2,835千円	約3,500円/㎡
下地調整・下塗り	1式	1,215千円	約1,500円/㎡
フッ素樹脂塗装	1式	3,240千円	約4,000円/㎡
外壁ひび割れ補修	1式	729千円	約4,500円/m
鉄筋の錆補修	1式	324千円	約4,000円/箇所
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		11,918千円	
諸経費（合計の30%）		3,575千円	
合計		15,500千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		1,290千円/戸	
2 屋上防水（長寿命）			
下地処理（ケレン、水洗い清掃）	1式	144千円	約320円/㎡
既存露出アスファルト不良部補修	1式	94千円	約2,500円/箇所
屋根アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	3,240千円	約7,200円/㎡
架台アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	463千円	約7,200円/基
改修ドレイン	1式	148千円	約10,500円/箇所
配管基礎ジャッキアップ手間	1式	110千円	約110,000円/式
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/㎡
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/㎡
小計		7,773千円	
諸経費（合計の30%）		2,332千円	
合計		10,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		850千円/戸	
3 給水管（長寿命）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
共用配管更新	1式	1,000千円	約500,000円/系統
小計		4,000千円	
諸経費（合計の30%）		1,200千円	
合計		5,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		430千円/戸	
4 排水管（長寿命）			
専有配管更新	1式	1,800千円	約150,000円/戸
共用配管更新	1式	4,000千円	約2,000,000円/系統
小計		5,800千円	
諸経費（合計の30%）		1,740千円	
合計		7,600千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		630千円/戸	

■ L C C 比較の算出結果

【算出結果】

団地名		さざんか			朝日
棟番号		A	B	C	A
住戸数		12戸	12戸	12戸	12戸
建設年度		1989 (H1) 年	1990 (H2) 年	1991 (H3) 年	1997 (H9) 年
経過年数		30年	29年	28年	22年
L C C	改善事業費	213,941 円/戸・年	210,041 円/戸・年	207,427 円/戸・年	263,715 円/戸・年
	建替事業費	271,049 円/戸・年	271,049 円/戸・年	271,049 円/戸・年	271,049 円/戸・年
評価結果		改善事業の方がより効果的であると判断します。	改善事業の方がより効果的であると判断します。	改善事業の方がより効果的であると判断します。	改善事業の方がより効果的であると判断します。

団地名		朝日	気比庄南		鳥越
棟番号		B	A	B	—
住戸数		12戸	12戸	12戸	12戸
建設年度		1999 (H11) 年	2004 (H16) 年	2004 (H16) 年	1999 (H11) 年
経過年数		20年	15年	15年	20年
L C C	改善事業費	268,577 円/戸・年	257,140 円/戸・年	257,140 円/戸・年	268,577 円/戸・年
	建替事業費	271,049 円/戸・年	271,049 円/戸・年	271,049 円/戸・年	271,049 円/戸・年
評価結果		改善事業の方がより効果的であると判断します。	改善事業の方がより効果的であると判断します。	改善事業の方がより効果的であると判断します。	改善事業の方がより効果的であると判断します。

■ L C C 比較による、事業手法の判定結果

- ・対象団地の全棟で、改善事業の L C C が建替事業の L C C より低い結果となり、事業手法は「改善」と判定します。

判定結果	対象
改善	さざんか 朝日 気比庄南 鳥越
建替	—

⇒ 2次判定の結果へ

⇒ 2次判定

①【Aグループ】(イ)へ

(イ) 建替事業量試算による事業手法の再判定

- ・対象となる住棟がないため、省略します。

### (ウ) 住棟の現状を踏まえた事業手法の判定

各団地・各住棟の現状を踏まえ、安全性の確保と耐用年数の経過状況の観点から効率的な事業実施の検討を行い、事業手法を判定します。

#### ■住棟の現状評価

団地名	南
躯体の安全性の評価 (1次判定②(ア)(a))	○ 安全である
避難の安全性の評価 (1次判定②(ア)(b))	○ 安全である
建設年度	S62～H2
経過年数	28～31年
残年数	超過, 2年
募集状況	募集対象
空家率	6.7%
評価結果	計画期間内に耐用年数を経過するため、今後、老朽化による安全性の低下が予測されますが、現時点で安全性は確保されており、目視調査結果においても著しい劣化はみられませんでした。 また、現時点で募集対象であり、空家率も低く、公営住宅としての需要は高いと考えられます。 よって、耐用年数を超過するものの、適切な修繕等を行い、延命化を図ります。

#### ■住棟の現状を踏まえた事業手法の判定結果

判定結果	対象
改善 (大規模改修)	南
建替	—

⇒ 2次判定の結果へ

## ②【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

### (ア) 将来的な活用にあたる優先順位の検討

各団地・住棟の社会的特性を踏まえ、対象となる団地の将来的な活用にあたる優先順位を検討します。

#### ■評価方法

- ・立地条件が良い団地は、公営住宅等の適地であると考えられることから、将来的な活用にあたる優先順位は高いと評価します。
- ・立地条件が良くない団地は、公営住宅等の適地ではないと考えられることから、将来的な活用にあたる優先順位は低いと評価します。

#### ■将来的な活用にあたる優先順位

判定結果	対象	
将来的な活用にあたる優先順位が高い団地	西田中駅前 内の宮	「1次判定①（ウ）立地の評価が○」
将来的な活用にあたる優先順位が低い団地	上川去 江波 越前陶芸村 雄山 法楽寺 葭原 東多古 西多古	「1次判定①（ウ）立地の評価が △または×」

## (イ) 将来的なストックの過不足量を踏まえた目標管理戸数の設定

公営住宅等の将来のストック量を踏まえ、町営住宅の目標管理戸数を設定します。

### 公営住宅の今後の需給バランスに関する考察

- ・需要 155～165 世帯に対し、供給量は 230～240 戸（公営の募集対象 170 戸＋民間ストック 60～70 戸）となっており、需要を供給量が上回る予想となっています。
- ・しかし、本町の場合、民間ストックのほとんどが朝日地区で供給されていることから、朝日地区以外の 3 地区では、今後も公営住宅を適切に供給する必要があります。

#### ■公営住宅等の将来の需給バランス(P. 27 より)

	需要 (困窮世帯数)	供給(ストック量)		
		公営住宅	民間賃貸住宅	合計
現時点(2019年)	165世帯	170戸	70戸	240戸
目標年次(2028年)	156世帯	170戸	60戸	230戸

### 地域バランスに関する考察

- ・朝日地区以外の 3 地区には、本町の人口の約 6 割が居住しています。また、越前地区と織田地区の高齢化率は、町平均を上回るなど、高齢化が進んでいます。
- ・特に越前地区などでは、生活利便施設（病院や商業施設等）が近くに立地しておらず、尚且つ、公共交通のサービス水準が低いために、高齢者等が暮らしにくい環境がみられます。
- ・一方で、現在募集中・募集再開予定の公営住宅 170 戸のうち、朝日地区以外の 3 地区で供給されている公営住宅は 5 割弱（78 戸）に留まっており、地域別の需給バランスにミスマッチが生じています。

### 今後の供給方針

- ・朝日地区については、現在募集を行っている公営住宅や民間ストックを活用することで、今後の公営住宅需要への対応が可能と考えられます。
- ・一方、朝日地区以外の 3 地区は、地域別の需給バランスのミスマッチを解消するために、現在募集中の公営住宅に加えて、高齢者等が暮らしやすい場所において新たな公営住宅整備を検討する必要があります。
- ・以上のことを踏まえ、今後は、**現在募集中・募集再開予定の公営住宅ストック 170 戸の継続的活用**を指すとともに、**朝日地区以外の 3 地区における新規公営住宅の整備**を目指します。
- ・新規公営住宅の規模は、地域別バランスに配慮し、30 戸程度の規模を目指します（朝日地区と 3 地区の供給量がほぼ同数となるような地域バランスを目指します）。
- ・また、**現在募集を停止している団地については、適宜用途廃止を進めます。**

**現在募集中の公営住宅ストック 170 戸の継続的活用と朝日地区以外の 3 地区における 30 戸程度の新規整備を目指します。**

(ウ) 将来的な管理方針の再判定

(ア) (イ) の結果を踏まえ、対象となる団地の管理方針を再判定します。

■判定方法

- ・(ア) より、将来的な活用にあたる優先順位が高い団地は将来的な活用方針を「継続管理する団地」とします。一方で、優先順位が低い団地は将来的な活用を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。
- ・(イ) より、現在募集中・募集再開予定の団地は必要に応じて改善等を実施し需要に対応する必要があります。一方で、募集を停止している団地は今後の活用の可能性を踏まえた更なる検討や適切な用途廃止等を進めていく必要があります。

将来的な活用にあたる優先順位		現在の募集状況	
		募集中・募集再開予定	募集停止中
優先順位が高い団地	評価結果	適切な改善等を実施し継続的に管理する必要がある	公営住宅等の適地であるため、今後の活用の可能性を総合的に判断する必要がある
	管理方針	継続管理する団地	継続管理する団地
	事業手法	改善	留保
優先順位が低い団地	評価結果	需要に対応するため、必要に応じて改善等を実施し当面の間は管理する必要がある	公営住宅等の適地ではないため、今後は、適切に用途廃止を進めていく必要がある
	管理方針	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面管理する団地（建替を前提としない）
	事業手法	改善し当面維持管理	用途廃止



■判定結果

- ・上記の判定方法より、対象となる団地の判定結果を整理します。

将来的な活用にあたる優先順位		現在の募集状況	
		募集中・募集再開予定	募集停止中
優先順位が高い団地	対象	西田中駅前	内の宮
	管理方針	継続管理する団地	継続管理する団地
	事業手法	改善	留保
優先順位が低い団地	対象	越前陶芸村(木造) 雄山 西多古	上川去 江波 越前陶芸村(準耐) 法楽寺 葭原 東多古
	管理方針	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面管理する団地（建替を前提としない）
	事業手法	改善し当面維持管理	用途廃止

■ 2次判定の結果

①【Aグループ】の判定結果と②【Bグループ】の判定結果より、2次判定の結果を整理します。

【判定結果】

1次判定②		改善が必要		
管理方針	改善不要			
継続管理する 団地	—	西田中駅前 さざんか 朝日 気比庄南 鳥越	—	内の宮
		(延命化) 南		
<b>判定結果</b>	<b>維持管理</b>	<b>改善</b>	<b>建替</b>	<b>留保</b>
当面管理する 団地 (建替を前提 としない)	—	西多古	【耐震性不明】 上川去 江波 越前陶芸村(準耐) 法楽寺 葭原 東多古	
		(延命化) 雄山		
		【耐震性不明】(延命化) 越前陶芸村(木造)		
		(優先的な対応が必要になる可能性あり)		
<b>判定結果</b>	<b>当面維持管理</b>	<b>改善し 当面維持管理</b>	<b>用途廃止</b>	

判定結果	対象
<b>改善</b>	西田中駅前 さざんか 朝日 気比庄南 鳥越
	大規模改修(延命化) 南
<b>留保</b>	内の宮
<b>改善し当面維持管理</b>	西多古
	大規模改修(延命化) 越前陶芸村(木造) 雄山
<b>用途廃止</b>	上川去 江波 越前陶芸村(準耐) 法楽寺 葭原 東多古

} ⇒ 3次判定へ

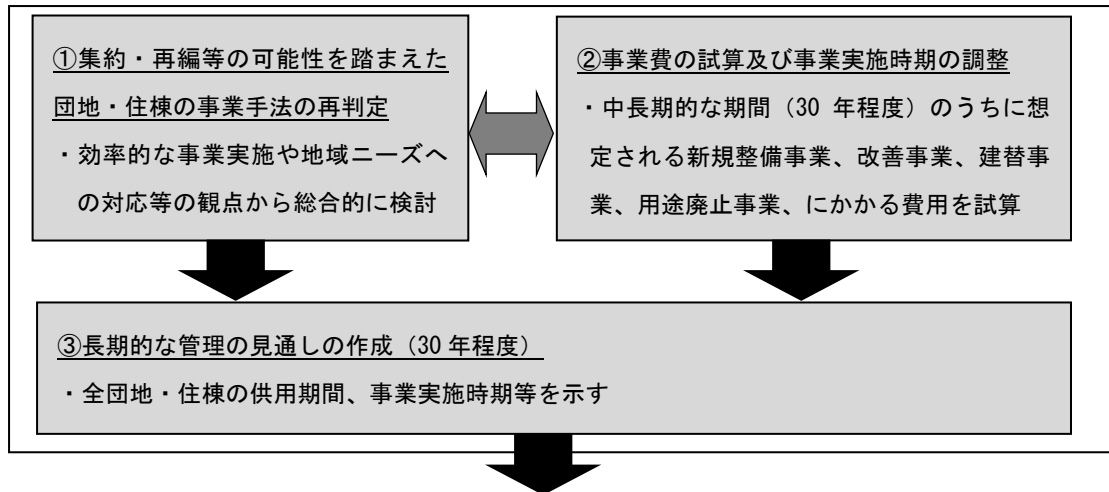


### (3) 3次判定（事業手法の再判定と長期的な管理の見通し）

#### 1) 事業手法の選定基準

- ・ 3次判定では、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から事業手法の再判定を行った上で、長期的な管理の見通しを作成します。

#### ■ 3次判定の概念図



第4～7章の各実施方針を踏まえて、団地・住棟別の最終的な事業手法を決定（第8章）

## 2) 事業手法の選定

### ①集約・再生等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・ 2次判定までの判定過程と結果を踏まえた上で、以下の観点から総合的な検討を行います。

- (ア) 団地単位での効率的な活用に関する検討
- (イ) 集約・再編等の可能性に関する検討
- (ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

#### (ア) 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・ 事業手法の判定結果が住棟ごとに異なる団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は、判定の見直しを検討します。

該当なし

#### (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複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

- ・ 2次判定の判定結果においては、検討対象となる団地はありません。
- ・ 事業手法を留保している内の宮団地は、今後の活用の可能性を総合的に判断する必要があるため、(ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討において、地域の実情を踏まえて検討します。

(ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・ 地域ニーズに適切に対応するために、様々な視点から総合的な検討を行い、事業内容等を設定します。

◆ 地域ニーズに応じた住宅の供給

地域ニーズの把握

- ・ 高齢化が進む中、町内の元気な高齢者が生き生きと暮らせる住宅を供給するために「生活利便性の高い場所での高齢者向け住宅の供給」が課題となっています。
- ・ 高齢者向け住宅については、民間による対応を基本になると考えられますが、町営住宅を整備する際は、高齢者に配慮した住宅づくりを検討することが重要となります。

越前町住宅基本計画（平成31年3月策定）

【重点施策2】

町営住宅における高齢者に配慮した住宅づくり

候補団地の選定

- ・ 検討候補となる地区は、需給バランスにミスマッチが生じている朝日地区以外の3地区とします。
- ・ 検討候補となる団地は、既存の町営住宅のうち、2次判定の判定結果において事業手法を「用途廃止」または「留保」と判定している団地とします。

地区	候補団地
宮崎	江波 越前陶芸村(準耐)
織田	法楽寺 葭原 東多古 内の宮

高齢者に配慮した住宅づくりの条件

- ・ 町営住宅における高齢者に配慮した住宅づくりは、郊外部の老朽化した町営住宅の統合建替え（郊外部から居住誘導区域等への集約化）とあわせて進めます。
- ・ 高齢者の方々が生き生きと活動しながら安心して暮らせるように、病院等に近い生活利便性の高い場所での整備を目指します。下表に立地条件を示します。

高齢者に配慮した住宅の立地条件	
エリア	居住誘導区域 または 地域拠点周辺
病院等までの道のり	800m以内
商業施設までの道のり	

居住誘導区域に立地し病院等に近い、内の宮団地が該当します。

織田地区において、老朽化した団地（法楽寺・葭原・東多古）の内の宮団地への統合建替（集約化）を検討します。

## ②事業費の試算及び事業実施時期の調整

- ・長期的な期間（30年程度）における事業費の試算及び事業実施時期の調整を行います。

### ■事業費の試算の基本的な考え方

- ・試算する事業は、「外壁塗装」「屋上防水（屋根葺き替えも同様とする）」「給水管更新」「排水管更新」「住戸内改善」「高齢者対応（段差解消・手すり設置）」の6事業とする。
- ・事業費は、工事費（諸経費30%）のみであり設計費等は含まない（高齢者対応型改善事業の戸当り単価を下表に示す。その他の事業についてはP46に記載）。
- ・工事費は、「中層耐火構造3階建て12戸」を想定した戸当たり単価を用いる。

### 【高齢者対応型改善事業の単価】

高齢者対応				
段差解消	床下地	1式	2,400千円	約200,000円/戸
段差解消	床複合フローリング(廊下・台所)	1式	1,800千円	約150,000円/戸
段差解消	床ビニールシート(トイレ・洗面所)	1式	240千円	約20,000円/戸
段差解消	床取合部補修費	1式	360千円	約30,000円/戸
手すり設置	浴室・トイレ・玄関(下地補強)	1式	1,800千円	約150,000円/戸
小計			6,600千円	
諸経費(合計の30%)			1,980千円	
合計			8,600千円	(万円単位で切り上げ)
戸当たり単価			720千円/戸	

### ■事業実施時期の調整の基本的な考え方

- ・建設年順、住棟ごとに事業を実施する。
- ・長期的な期間（30年程度）における事業費の試算結果、ある年度に事業費が集中するなど事業の実施が困難だと判断される場合は、年次計画において事業の実施時期を調整し事業費の平準化を行う。

### ③長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

- ・②で示す事業費及び事業実施時期の基本的な考え方をもとに、長期的な管理の見通しを作成します。

#### ■長期的な管理の見通しの作成方法

- ・長期的な管理の見通しは「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」において追加で公表（平成30年1月）された『長期的な管理の見通しプログラム』を用いて作成する。
- ・改善事業として②で試算した「外壁塗装」「屋上防水（屋根葺き替えも同様とする）」「給水管更新」「排水管更新」「住戸内改善」「高齢者対応（段差解消・手すり設置）」を想定する。
- ・プログラム上、実際には複数回に分けて実施する事業であっても、1～2回に集約して行うものとして事業費用を計上する。
- ・長寿命化型改善である「外壁塗装」「屋上防水（屋根葺き替えも同様とする）」「給水管更新」「排水管更新」は、毎改善ごとに実施する。
- ・「住戸内改善」は、実施期間を築後30年以上かつ除却10年以前とし、住棟ごとに1回のみ実施する。
- ・「高齢者対応」は、早期実施とし、住棟ごとに1回のみ実施する。
- ・改善事業の実施時期は、主な修繕周期を踏まえ、耐火構造の住棟においては、改善（1回目）は築後25年目、改善（2回目）は築後50年目を基本とする。ただし、木造・準耐火構造の住棟や現時点で想定される実施時期を超過する住棟は、適宜実施時期を位置づける。

表一 長期的な管理の見通しの設定表

事業手法	事業手法等			実施時期(築年数)			戸当り費用(千円)				
	住棟類型	団地名	コード	改善1回目	改善2回目	除却等	建設費	改善費1回目	改善費2回目	除却費	
新規整備	【低耐】統合建替 (新規整備等)	内の宮 (2023年整備)	1	25	50	70	14,000	3,200	3,200	1,000	
改善	【低・中耐】長寿命化 +高齢者対応	西田中駅前 さざんか 朝日 鳥越	2	25	50	70	-	3,920	3,200	1,000	
		【中耐】長寿命化	気比庄南	3	25	50	70	-	3,200	3,200	1,000
大規模 改修	【木造】住戸内改善 +高齢者対応	雄山 南	4	35	-	50	-	4,320	-	400	
		【木造】住戸内改善 +高齢者対応	越前陶芸村 (木造)	5	40	-	55	-	4,320	-	400
		【木造】高齢者対応	西多古	6	20	-	30	-	720	-	400
用途 廃止	除却済	内の宮	7	2018年度 除却済							
	【木造】統合建替 (既存除却)	法楽寺 葎原 東多古 (2024年除却)	8	-	-	-	-	-	-	400	
	【木造】除却	江波	9	-	-	30	-	-	-	400	
	【準耐】除却	上川去 江波 越前陶芸村 (準耐)	10	-	-	45	-	-	-	600	









## 第4章 点検の実施方針

### 4-1 点検の実施方針

越前町では、町営住宅等の現状を把握するため、次に示す点検を実施します。

#### (1) 定期点検

建築基準法 12 条の規定に準じて「法定点検と同様の点検」を実施します。具体的には、建築基準法第 12 条に規定される点検を 3 年以内に一度定期的に実施することを基本とします。

#### (2) 日常点検

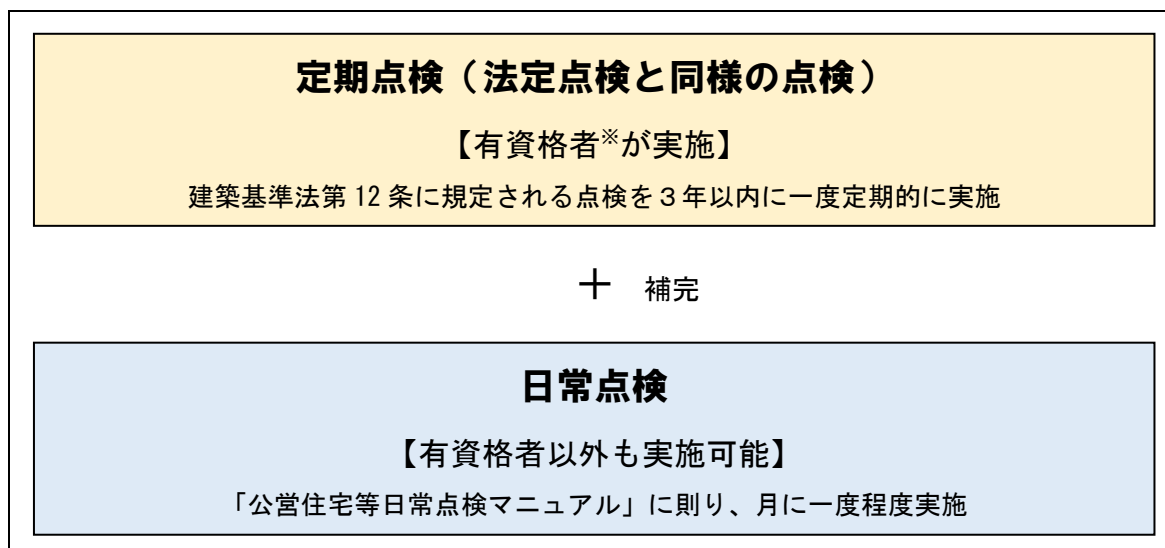
日常点検では、定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対して点検を実施します。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年度 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、月に一度程度実施することを基本とします。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空家発生時の際の点検を実施し、劣化状況の早期発見に努めます。

#### (3) その他

その他、遊具や外構等の点検は、定期点検や日常点検と合わせて、効率的に実施します。

#### ■ 定期点検と日常点検の位置づけ



※有資格者とは、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

## 4-2 点検結果のデータベース化

---

点検結果を町営住宅に関する管理履歴データに反映させ、町営住宅等の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・点検結果は住棟単位で整理し、町営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、点検の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・緊急対応的な点検を実施した場合は、その都度、点検結果を管理履歴データに反映します。

## 第5章 計画修繕の実施方針

### 5-1 計画修繕の実施方針

町営住宅等を長期的に適切な維持管理をするためには、点検結果及び修繕改善履歴等の内容を踏まえ、経年劣化に応じた修繕を計画的に実施していくことが必要となります。

修繕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・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し定めておくことが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、町営住宅等を適切に維持管理して長寿命化を図るため、中長期的な修繕時期の検討を行い、計画期間内の修繕計画を定めます。

#### (1) 計画修繕メニューと実施時期の検討

- ・ 主な修繕項目と修繕周期を以下に示します。
- ・ ただし、修繕周期はあくまで目安であり、実際の工事時期は工事の効率化やコストの軽減等を踏まえた調整を適宜行います。
- ・ 定期点検や日常点検等の実施後は、点検結果踏まえて修繕内容の見直しを適宜行います。
- ・ 下記以外の修繕メニューは、定期点検等の結果を踏まえた経常修繕を基本とします。

#### ■ 計画修繕メニュー案とその評価の考え方

評価項目	修繕周期	評価の考え方
火災警報器	10年 <sup>※1</sup>	・ 計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から10年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。
ガス警報器	5年 <sup>※2</sup>	・ 計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から5年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。

※1 一般社団法人日本火災報知機工業会HPより煙式感知器の推奨更新期間(設置後、更新を必要とするおおよその期間)

※2 ガス警報器工業会HPよりガス警報器が有効に働くことを保証した期間

### 5-2 修繕履歴のデータベース化

修繕履歴を町営住宅に関する管理履歴データに反映させ、町営住宅等の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・ 修繕履歴は住棟単位で整理し、町営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・ 管理履歴データを常に最新の状態に保つために、計画修繕の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・ 経常修繕など、緊急対応的な修繕を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

## 第6章 改善事業の実施方針

### 6-1 改善事業の実施方針

#### 6-1-1 改善事業の概要

改善事業類型ごとの実施方針と主な実施内容を以下に示します。

##### (1) 安全性確保型改善

躯体の安全性（耐震性）、避難の安全性（二方向避難、防火区画）に問題のある住棟はありません。

<b>実施内容</b>	・ 対象なし
-------------	--------

##### (2) 長寿命化型改善

今ある住宅を出来るだけ長く活用するために、建物や設備の耐久性が高まったり、維持管理が容易になったりする効果のある改善を行います。

<b>実施内容</b>	・ 外壁の断熱化と耐久性向上 ・ 屋上防水の耐久性向上 ・ 給排水管の耐久性向上（共用部分、専有部分）
-------------	---

##### (3) 福祉対応型改善

高齢者や障がい者など、福祉的な対応が必要な方々が安全・快適に生活できるよう、住戸内外の高齢者対応を実施します。

西田中駅前、さざんか、朝日の3団地は、エレベーターの設置検討対象となりますが、3団地とも階段室型の住棟形式であることを踏まえ、エレベーターの設置方法としては次の2つが考えられます。1つ目として、階段室ごとにエレベーターを設置する方法がありますが、階段室踊り場に着床するため完全なバリアフリー化が図れません。2つ目として片廊下を増築し、増築廊下に着床するエレベーターを設置する方法がありますが、3団地とも片廊下を増築するための敷地条件に余裕が無い（敷地狭小、駐車場隣接等）ため、エレベーターの設置が困難であると考えられます。

以上のことから、エレベーター設置は改善メニューとせず、高齢者世帯等に対する一階部分への優先入居等を検討することにより、高齢者等にとって暮らしやすい住宅づくりに取り組みます。

<b>実施内容</b>	・ 一階住戸内段差解消、手すり設置 ・ 一階部分の福祉対応（共用部分のBF化等）
-------------	---

(4) 居住性向上型改善

給湯方式の改善等を進め、居住性を向上させます。

**実施内容**

・ヒートポンプ給湯器の設置

## 6-1-2 改善事業の進め方

### (1) 住戸内改善・給排水管

対象メニュー	<b>【長寿命化】</b> 給排水管の耐久性向上（共用部分、専有部分） <b>【福祉対応】</b> 一階住戸内段差解消、手すり設置 <b>【居住性向上】</b> ヒートポンプ給湯器の設置
進め方	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内で実施する上記改善メニューは、同時に実施することで効率化できるため、セットで実施することを基本とします。</li> <li>工事に伴う仮移転は、入居者の負担が大きいことから、「住みながらの改善」を基本とします。</li> </ul>

### (2) 外壁・屋上防水

対象メニュー	<b>【長寿命化】</b> 外壁の断熱化と耐久性向上 <b>【長寿命化】</b> 屋上防水の耐久性向上
進め方	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮設工事を伴う外壁と屋上防水の工事は、同時に実施することで効率化できるため、修繕周期等を踏まえた上で同時実施の可能性を検討します。</li> </ul>

### (3) 一階部分の福祉対応（共用部分のBF化等）

対象メニュー	<b>【福祉対応】</b> 一階部分の福祉対応（共用部分のBF化等）
進め方	<ul style="list-style-type: none"> <li>一階の共用部の段差解消や外構のスロープ設置等を実施することで、一階部分の福祉対応を検討します。</li> </ul>

#### ■改善メニュー一覧表

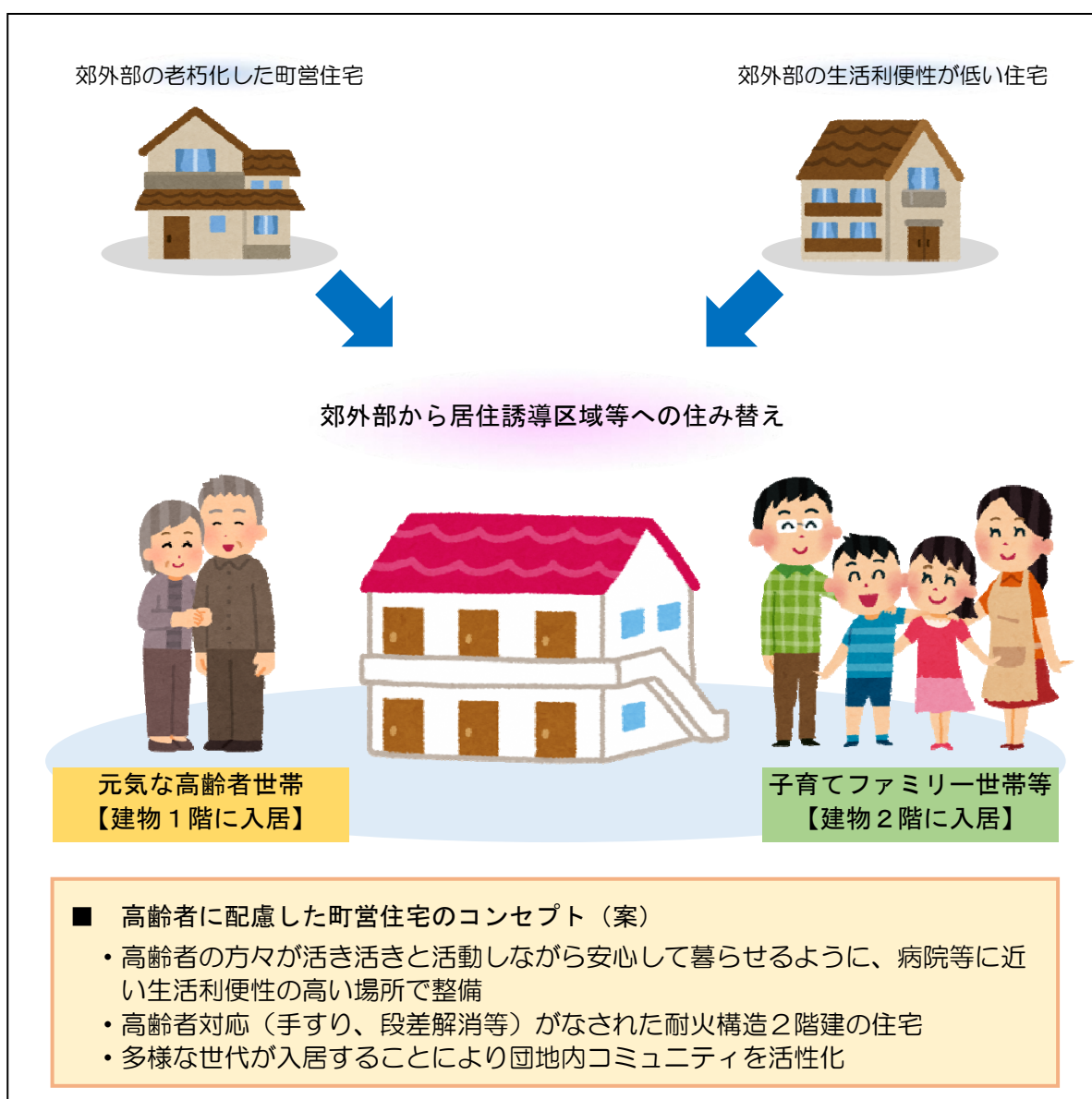
個別改善		大規模改修(延命化)			(凡例 改善対象：● 計画期間内において対象外：—)				
事業タイプ	福祉対応型			居住性向上型	長寿命化型 (計画期間内の対象住棟のみ)				
	一階住戸内高齢者対応		一階の福祉対応(共用部のBF化等)		ヒートポンプ給湯器の設置	外壁	屋上防水	給排水管(共用部)	給排水管(専用部)
	段差解消	手すり設置							
事業メニュー					18年	24年	30年	30年	
西田中駅前	●	● 浴槽・浴室	●	—	●	●	—	—	
さざんか	●	●	●	—	—	—	●	●	
朝日	—	—	● A棟のみ	●	●	●	● A棟のみ	● A棟のみ	
気比庄南	—	—	—	●	●	●	—	—	
越前陶芸村(木造)	必要性に応じて改善を検討			—	劣化状態等に応じ修繕検討	瓦屋根であるため、劣化状態等に応じて修繕を検討	—	—	
雄山	必要性に応じて改善を検討			—	劣化状態等に応じ修繕検討		—	—	
鳥越	—	● 一部トイレ	●	—	●		—	—	
南	必要性に応じて改善を検討			—	●		—	—	
西多古	—	● 一部トイレ	—	—	●	—	—	—	

## 第7章 建替事業の実施方針

### 7-1 建替事業の実施方針

- ・朝日地区以外の3地区のうち、生活利便性の高い場所に立地している内の宮団地（織田地区）において新たな町営住宅整備を検討します。
- ・また、同地区において、老朽化した団地（法楽寺・葭原・東多古）の内の宮団地への統合建替（集約化）をあわせて検討します。
- ・建替え時期は、計画期間の前半に検討します。
- ・計画戸数は、地域バランスや既存入居世帯に配慮し、30戸程度の供給を目指します。

#### ■「町営住宅における高齢者に配慮した住宅づくり」の施策イメージ（案）



※上記施策イメージ（案）の内容は、決定したものではありません。今後の町営住宅のあり方については、継続的に検討する予定です。

# 第8章 長寿命化のための事業実施予定

## 8-1 計画期間における事業手法の決定

■事業手法一覧表

地区	団地名	構造	戸数	完成年度	経過年数	残年数	用途廃止	個別改善	建替	大規模改修(延命化)	目標管理戸数	備考
							1次判定	2次判定	3次判定			
朝日	上川去	準平	8戸	S47	46年	-16年	継続判定	用途廃止	←		0戸	
	西田中駅前	中耐	18戸	S51	42年	28年	継続判定	個別改善	←		18戸	
	さざんか	中耐	12戸	H1	29年	41年	継続判定	個別改善	←		12戸	
			12戸	H2	28年	42年				12戸		
			12戸	H3	27年	43年				12戸		
	朝日	中耐	12戸	H9	21年	49年	継続判定	個別改善	←		12戸	
12戸			H11	19年	51年	12戸						
気比庄南	中耐	12戸	H16	14年	56年	継続判定	個別改善	←		12戸		
		12戸	H16	14年	56年				12戸			
宮崎	江波	準平	4戸	S52	41年	-11年	継続判定	用途廃止	←		0戸	
		木造	2戸	S53	40年	-10年				0戸		
	越前陶芸村	準平	8戸	S53	40年	-10年	継続判定	大規模改修(延命化)	←		0戸	
		木造	10戸	S54	39年	-9年				10戸	需要に対応するため延命化を実施	
		雄山	木造	6戸	S59	34年				-4年	6戸	需要に対応するため延命化を実施
鳥越	低耐	12戸	H11	19年	51年	継続判定	個別改善			12戸		
織田	法楽寺	木造	4戸	S35	58年	-28年	継続判定	用途廃止	建替	30戸程度	内の宮団地へ統合建替(集約化)を検討	
				S37	56年	-26年						
	葎原	木造	4戸	S35	58年	-28年	継続判定	用途廃止				
				S39	54年	-24年						
	東多古	木造	4戸	S39	54年	-24年	継続判定	用途廃止				
	内の宮	—	0戸	—	—	—	継続判定	継続判定				
南	木造	10戸	S62	31年	-1年	継続判定	大規模改修(延命化)	←		10戸	需要に対応するため延命化を実施	
		10戸	S63	30年	0年				10戸			
		10戸	H2	28年	2年				10戸			
西多古	木造	20戸	H14	16年	14年	継続判定	個別改善	←		20戸		
公営住宅 合計			204戸					→ (目標管理戸数)			200戸	
特公賃 合計			10戸					→			10戸	
町営住宅 合計			214戸					→			210戸	

- ・ 今後は、現在募集中・募集再開予定の公営住宅ストック 170 戸の継続的活用と 30 戸程度の新規整備を合わせた、目標管理戸数およそ 200 戸の達成に向けて、用途廃止や建替えを適切に進めます。
- ・ 特定公共賃貸住宅(10 戸)は、今後も適切な維持管理を進めます。
- ・ 用途廃止や建替事業は、対象となる団地の入居状況等を踏まえて実施時期等を慎重に検討します。



■公営住宅ストックの事業手法別戸数

対 象	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅管理戸数	234 戸	234 戸	468 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	204 戸	200 戸	404 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	81 戸	115 戸	196 戸
個別改善事業予定戸数	81 戸	115 戸	196 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	123 戸	85 戸	208 戸
・建替予定戸数	30 戸	0 戸	30 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	34 戸	34 戸

注1) 内の宮団地は平成30年度に全棟除却済

注2) 特定公共賃貸住宅（10戸）は含まない

## 8-2 事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(1/3)

事業主体名：越前町

住宅の区分：公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地権賃  
(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/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028			
西田中駅前	—	18戸	中耐 4階	S51	—	2019		外壁, 屋上防 水 (長寿命化)									段差解消, 手 すり設置, ス ロープ設置 (福祉対応)	1,123	
さざんか	A棟	12戸	中耐 3階	H1	—	2019											給排水管(専 用) (長寿命化) 段差解消, 手 すり設置, ス ロープ設置 (福祉対応)	910	
さざんか	B棟	12戸	中耐 3階	H2	—	2019											給排水管(専 用) (長寿命化) 段差解消, 手 すり設置, ス ロープ設置 (福祉対応)	897	
さざんか	C棟	12戸	中耐 3階	H3	—	2019		給排水管(共 用) (長寿命化)									給排水管(専 用) (長寿命化) 段差解消, 手 すり設置, ス ロープ設置 (福祉対応)	823	
朝日	A棟	12戸	中耐 3階	H9	—	2019		外壁, 屋上防 水 (長寿命化) ヒートポンプ 給湯器の設置 (居住性向上)									給排水管(共 用・専用) (長寿命化) 段差解消, 手 すり設置, ス ロープ設置 (福祉対応)	872	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(2/3)

事業主体名：越前町

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共 地優賃 買賃住宅 (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/年)	備考				
					法定点検	法定点検に準じた点検	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028						
朝日	B棟	12戸	中耐3階	H11	-	2019					外壁, 屋上防水 (長寿命化) ヒートポンプ 給湯器の設置 (居住性向上)								989			
気比庄南	A棟	12戸	中耐3階	H16	-	2019											外壁, 屋上防水 (長寿命化) ヒートポンプ 給湯器の設置 (居住性向上)		950			
気比庄南	B棟	12戸	中耐3階	H16	-	2019											外壁, 屋上防水 (長寿命化) ヒートポンプ 給湯器の設置 (居住性向上)		959			
越前陶芸村 (木造)	-	10戸	木造1階	S54	-	2019															計画期間内 は維持のみ	
雄山	-	6戸	木造1階	S59	-	2019															計画期間内 は維持のみ	
鳥越	-	12戸	低耐2階	H11	-	2019								外壁 (長寿命化)						1,096		
南	2-1, 2-2, 2-3, 2-5, 2-6, 2-7	6戸	木造1階	S62	-	2019	外壁 (長寿命化)														227	
南	1-1, 1-2	2戸	木造2階	S62	-	2019	外壁 (長寿命化)														76	
南	1-3, 1-5	2戸	木造2階	S62	-	2019		外壁 (長寿命化)													80	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(3/3)

事業主体名：越前町

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/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028			
南	2-8, 2-10	2戸	木造 1階	S63	—	2019		外壁 (長寿命化)										96	
南	2-11, 2-12	2戸	木造 1階	S63	—	2019			外壁 (長寿命化)									100	
南	2-13, 2-15	2戸	木造 1階	S63	—	2019				外壁 (長寿命化)								104	
南	1-6, 1-7, 1-8, 1-10	4戸	木造 2階	S63	—	2019					外壁 (長寿命化)							217	
南	1-11, 1-12, 1-13, 1-15, 2-16, 2-17, 2-18, 2-20	10戸	木造 1・2階	H2	—	2019					外壁 (長寿命化)							764	
西多古	A～E棟	10戸	木造	H14	—	2019						外壁 (長寿命化)						1,697	
西多古	F, G棟	4戸	木造	H14	—	2019							外壁 (長寿命化)					713	
西多古	H～J棟	6戸	木造	H14	—	2019							外壁 (長寿命化)					1,014	

【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： 越前町

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			
(仮称)新内の宮団地	-	30戸	低耐2階	-	-	-	2022~2024年	8,109	旧内の宮団地(除却済)の敷地内に整備予定
法楽寺	-	12戸	木造	S35,37	-	2019	-	-	(仮称)新内の宮団地に統合建替え予定
葭原	-	4戸	木造	S35,39	-	2019	-	-	
東多古	-	4戸	木造	S39	-	2019	-	-	

【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：越前町

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028			
					該当無し												

8-3 年次計画総括表

■年次計画総括表

凡例⇒ 個別改善 大規模改修(延命化)

団地名	棟番号	構造	戸数	完成年度	年次計画								備考			
					2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		2027	2028	
西田中駅前	-	中耐	18戸	S51	-	(長寿命化) 外壁, 屋上防水 24,168千円	-	-	-	-	-	-	(福祉対応) 段差解消, 手すり設置, スロープ設置 9,414千円	-	-	
さざんか	A棟	中耐	12戸	H1	-	-	-	-	-	(長寿命化) 給排水管(専用部) (福祉対応) 段差解消, 手すり設置, スロープ設置 9,352千円	-	-	-	-	-	
	B棟		12戸	H2	-	-	-	-	-	(長寿命化) 給排水管(専用部) (福祉対応) 段差解消, 手すり設置, スロープ設置 9,352千円	-	-	-	-	-	
	C棟		12戸	H3	(長寿命化) 給排水管(共用部) 8,000千円	-	-	-	-	-	(長寿命化) 給排水管(専用部) (福祉対応) 段差解消, 手すり設置, スロープ設置 9,352千円	-	-	-	-	-
朝日	A棟	中耐	12戸	H9	-	-	(長寿命化) 外壁, 屋上防水 (居住性向上) ヒートポンプ給湯器の設置 31,801千円	-	-	-	-	-	(長寿命化) 給排水管(共用・専用) (福祉対応) 段差解消, 手すり設置, スロープ設置 16,880千円	-	-	
	B棟		12戸	H11	-	-	(長寿命化) 外壁, 屋上防水 (居住性向上) ヒートポンプ給湯器の設置 31,277千円	-	-	-	-	-	-	-	-	2029年度以降に給排水管(専用部)を実施する。
氣比庄南	A棟	中耐	12戸	H16	-	-	-	-	-	-	-	-	(長寿命化) 外壁, 屋上防水 (居住性向上) ヒートポンプ給湯器の設置 34,898千円	-	-	
	B棟		12戸	H16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(長寿命化) 外壁, 屋上防水 (居住性向上) ヒートポンプ給湯器の設置 34,690千円	-	-
越前陶芸村(木造)	-	木造	10戸	S54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	外壁や屋根瓦等については、劣化状態等に応じて修繕を検討する。
雄山	-	木造	6戸	S59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	外壁や屋根瓦等については、劣化状態等に応じて修繕を検討する。
鳥越	-	低耐	12戸	H11	-	-	-	-	-	-	-	(長寿命化) 外壁 11,900千円	-	-	-	手すり設置等の福祉対応は、2029年度以降に給排水管(専用部)と同時に実施する。
南	-	木造	30戸	S62, S63, H2	(長寿命化) 外壁(4棟8戸分) 24,000千円	(長寿命化) 外壁(2棟4戸分) 12,000千円	(長寿命化) 外壁(1棟2戸分) 6,000千円	(長寿命化) 外壁(1棟2戸分) 6,000千円	(長寿命化) 外壁(7棟14戸分) 42,000千円	-	-	-	-	-	-	屋根瓦は、劣化状態等に応じて修繕を検討する。また、必要性に応じて住戸内改善を検討する。
西多古	-	木造	20戸	H14	-	-	-	-	-	(長寿命化) 外壁(A~E棟) 14,330千円	(長寿命化) 外壁(H~J棟) 9,075千円	(長寿命化) 外壁(F, G棟) 3,774千円	-	-	-	手すりの設置は、2029年度以降に給排水管(専用部)と同時に実施する。
新設団地	棟数未定	低耐	30戸	-	-	-	(建替え) 測量試験等 23,700千円	(建替え) 建設 493,300千円	(建替え) 除却等 27,880千円	-	-	-	-	-	-	
①事業費合計					32,000千円	36,168千円	37,801千円	60,977千円	535,300千円	60,914千円	30,327千円	30,068千円	34,898千円	34,690千円	34,690千円	合計893,143千円
②①のうち補助対象分					32,000千円	36,168千円	37,801千円	60,977千円	535,300千円	60,914千円	30,327千円	30,068千円	34,898千円	34,690千円	34,690千円	合計893,143千円
③交付金(②の50%)					16,000千円	18,084千円	18,901千円	30,489千円	267,650千円	30,457千円	15,164千円	15,034千円	17,449千円	17,345千円	17,345千円	合計446,572千円
④町負担分(①-③)					16,000千円	18,084千円	18,901千円	30,489千円	267,650千円	30,457千円	15,164千円	15,034千円	17,449千円	17,345千円	17,345千円	合計446,572千円
								前期計	351,123千円						後期計	95,449千円