

# 六戸町公営住宅等長寿命化計画

令和2（2020）年3月

青森県 六戸町

# 目次

|   |           |
|---|-----------|
| <b>第1章 計画の背景・目的と計画期間</b> .....              | <b>1</b>  |
| 1-1 計画の背景と目的.....                           | 1         |
| 1-2 計画の位置づけ.....                            | 2         |
| 1-3 計画期間.....                               | 3         |
| 1-4 計画の策定のフロー.....                          | 4         |
| <b>第2章 公営住宅等の状況</b> .....                   | <b>5</b>  |
| 2-1 本町の現況.....                              | 5         |
| (1) 人口の推移.....                              | 5         |
| (2) 世帯の推移.....                              | 6         |
| (3) 人口構成.....                               | 7         |
| 2-2 公営住宅等ストックの状況.....                       | 8         |
| (1) 公営住宅等の概要.....                           | 8         |
| (2) 建設年別.....                               | 9         |
| (3) 構造別.....                                | 11        |
| (4) 住戸規模別.....                              | 13        |
| 2-3 入居世帯の状況.....                            | 14        |
| (1) 入居状況.....                               | 14        |
| (2) 世帯人員構成.....                             | 15        |
| (3) 世帯主の年齢層.....                            | 16        |
| (4) 同居者の年齢層.....                            | 17        |
| (5) 収入の状況.....                              | 18        |
| (6) 募集・応募状況.....                            | 19        |
| 2-4 劣化状況調査.....                             | 20        |
| (1) ひばりヶ丘団地.....                            | 21        |
| (2) 館野団地.....                               | 25        |
| 2-5 入居者アンケート.....                           | 27        |
| (1) 調査の概要.....                              | 27        |
| (2) 調査結果.....                               | 28        |
| (3) アンケートから見える現況・課題.....                    | 31        |
| <b>第3章 上位計画・関連計画</b> .....                  | <b>32</b> |
| 3-1 国・県の計画.....                             | 32        |
| (1) 住生活基本計画（全国計画）.....                      | 32        |
| (2) 青森県住生活基本計画.....                         | 33        |
| 3-2 本町の計画.....                              | 34        |
| (1) 第4次六戸町総合振興計画後期基本計画 みんなの六戸 2020 プラン..... | 34        |
| (2) まち・ひと・しごと創生 六戸町人口ビジョン 六戸町総合戦略.....      | 35        |
| (3) 六戸町公共施設等総合管理計画.....                     | 36        |
| <b>第4章 ストック推計</b> .....                     | <b>37</b> |
| 4-1 ストック推計の考え方と流れ.....                      | 37        |
| 4-2 世帯数・世帯人員の推計結果.....                      | 38        |

|                                   |                                |           |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 4-3                               | 世帯構成の推計結果                      | 39        |
| 4-4                               | 著しい困窮年収未満の世帯数の推計               | 40        |
| 4-5                               | 目標管理戸数の設定                      | 41        |
| <b>第5章 長寿命化に関する基本方針</b>           |                                | <b>42</b> |
| 5-1                               | 公営住宅等に関する上位・関連計画の方針および現状の課題整理  | 42        |
| 5-2                               | 長寿命化に関する基本方針                   | 43        |
| <b>第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b> |                                | <b>44</b> |
| 6-1                               | 対象住宅の設定                        | 44        |
| 6-2                               | 事業手法と内容                        | 45        |
| 6-3                               | 事業手法の選定フロー                     | 46        |
| 6-4                               | 事業費の試算及び事業実施時期の調整              | 48        |
| 6-5                               | 判定結果                           | 49        |
| <b>第7章 点検・修繕・事業に関する実施方針</b>       |                                | <b>50</b> |
| 7-1                               | 点検の実施方針                        | 50        |
| (1)                               | 定期点検・法定点検の実施方針                 | 50        |
| (2)                               | 日常点検の実施方針                      | 50        |
| (3)                               | 点検結果の活用                        | 51        |
| 7-2                               | 計画修繕の実施方針                      | 51        |
| (1)                               | 計画修繕の内容と周期                     | 51        |
| (2)                               | 点検結果を踏まえた適切な修繕計画               | 51        |
| (3)                               | 計画修繕の効率化                       | 51        |
| (4)                               | 修繕履歴のデータベース化                   | 51        |
| 7-3                               | 改善事業の実施方針                      | 52        |
| 7-4                               | 建替事業の実施方針                      | 53        |
| 7-5                               | 用途廃止の実施方針                      | 53        |
| <b>第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧</b>       |                                | <b>54</b> |
| <b>第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出</b>   |                                | <b>56</b> |
| 9-1                               | ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方     | 56        |
| 9-2                               | 改善事業によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の確認 | 56        |
| (1)                               | 改善事業費（概算）                      | 56        |
| (2)                               | LCC縮減効果                        | 57        |
| <b>資料 団地カルテ</b>                   |                                | <b>68</b> |

## 第1章 計画の背景・目的と計画期間

### 1-1 計画の背景と目的

わが国では、少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎え、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、平成 18（2006）年 6 月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと、方向転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等ストック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事が課題となっており、公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅等ストックの長寿命化を図り、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。

六戸町（以下「本町」という。）においても、町営住宅のストックについて、長期的なライフサイクルコストの縮減、新しい状況を踏まえた効率的・効果的な活用手法を定めて維持管理を計画的に実施する必要があります。そのため、平成 22（2010）年 3 月に策定・平成 26（2014）年に変更した「六戸町公営住宅等長寿命化計画」の中間見直しを行うことを目的としています。

### 1-2 計画の位置づけ

本計画は、本町の公営住宅等の実情を踏まえ、公営住宅等に対する需要を把握した上で、「第4次六戸町総合振興計画」を上位計画とした公営住宅等ストックの更新・改善に関する基本計画と位置づけられる計画です。

また、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る地域住宅交付金の助成の前提となる計画です。

なお、本計画の策定にあたっては、平成29（2017）年に策定した「六戸町公共施設等総合管理計画」との整合を図っていくものとします。

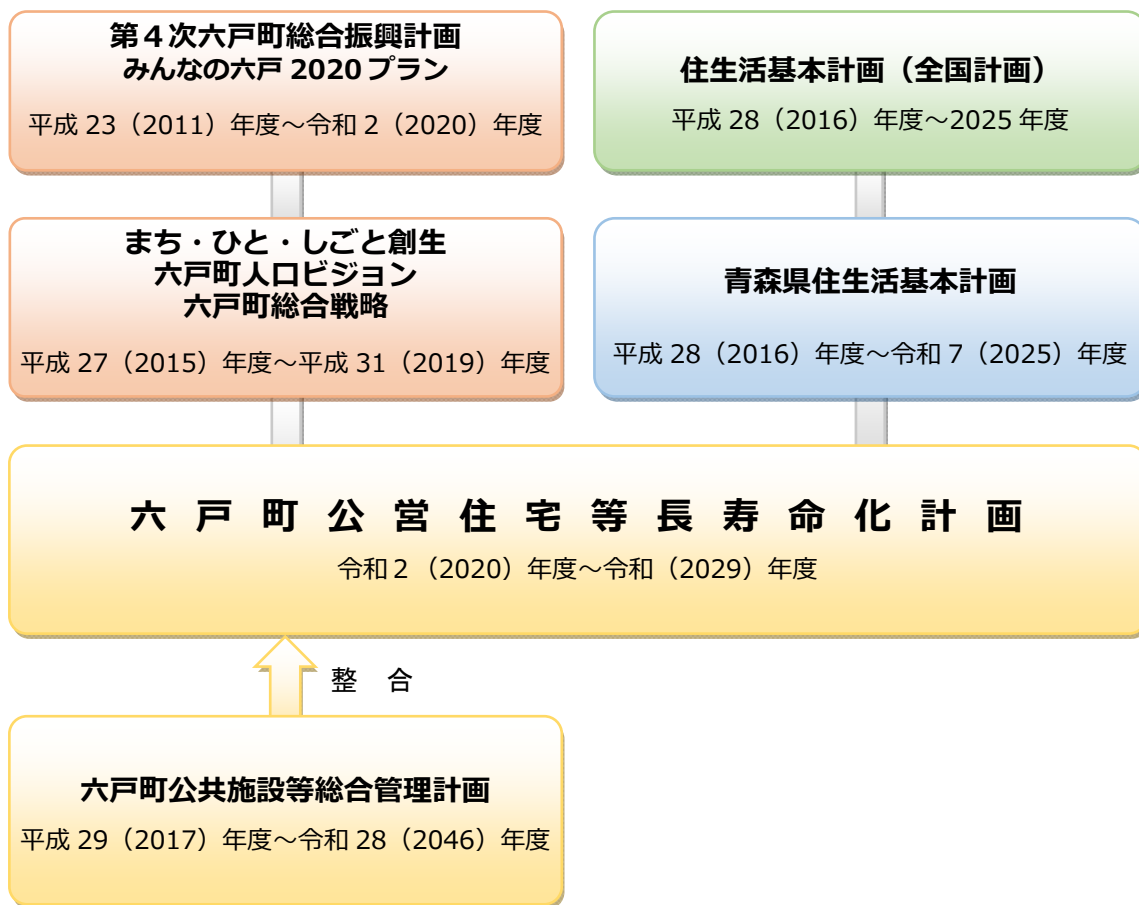


図 1-1 本計画の位置づけ

### 1-3 計画期間

本計画は、令和2（2020）年度を基準年度、令和7（2025）年度を中間年度、令和11（2029）年度を目標年度とする10カ年の計画とします。なお、今後の社会情勢の変化、事業の進捗状況等に即したものとするため、概ね5年ごとに見直しを行います。

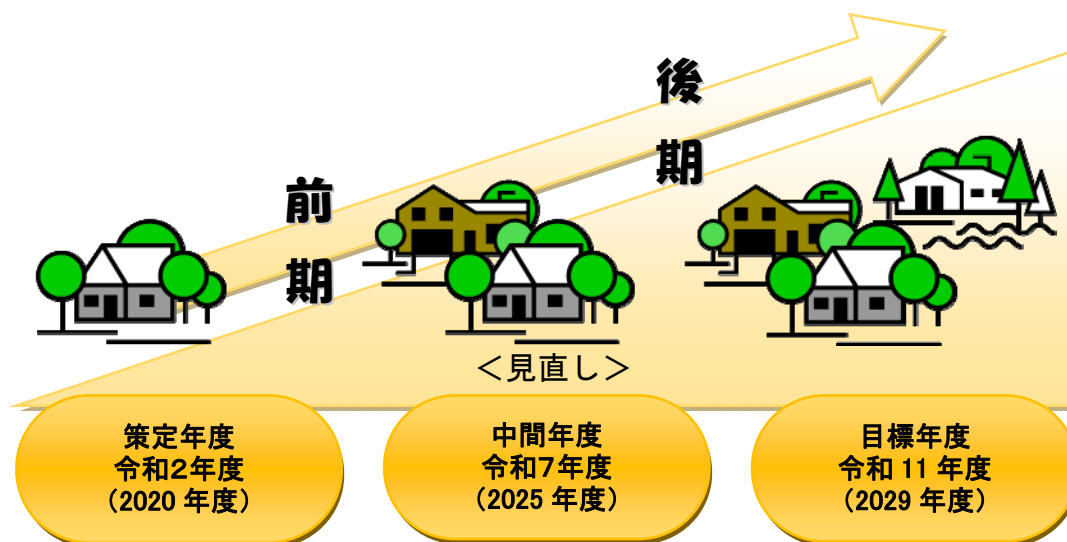


図 1-2 計画期間

1-4 計画の策定のフロー

本計画は、以下の流れに従って検討・策定を進めます。

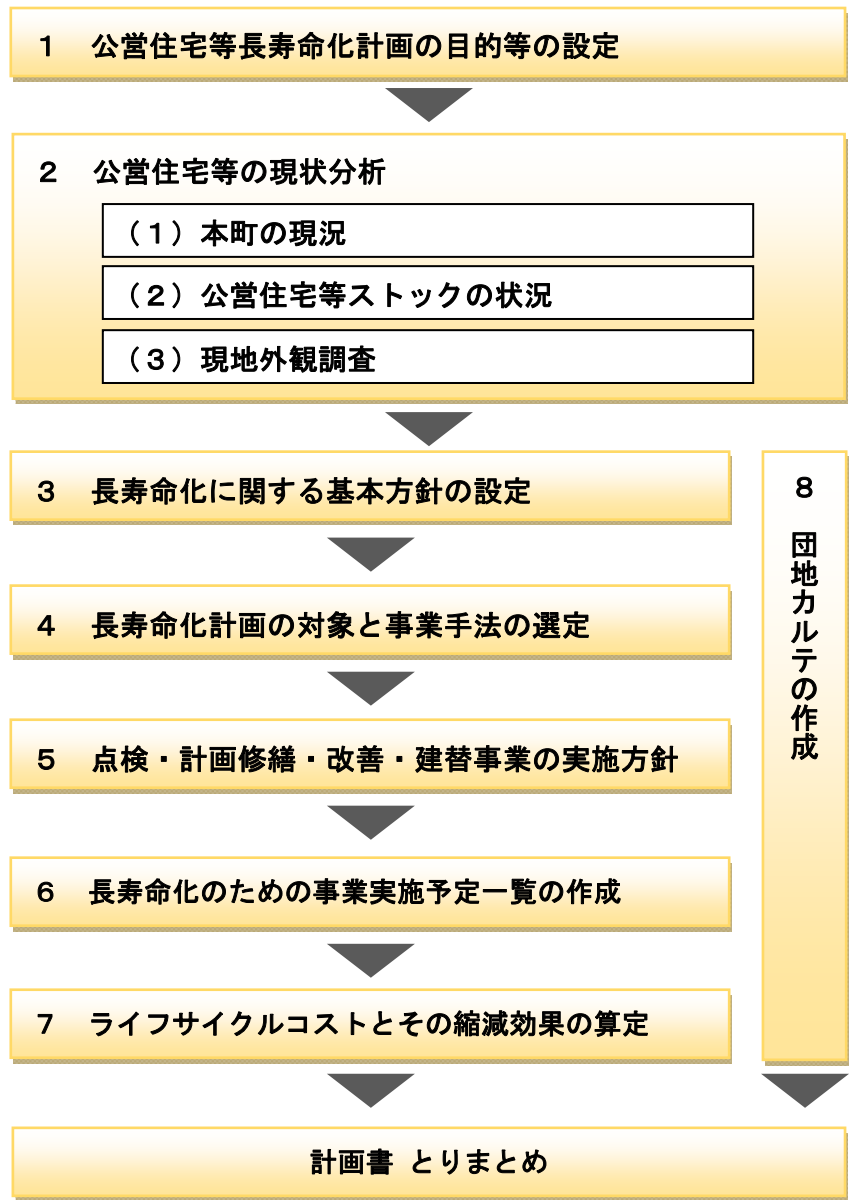


図 1-3 計画策定の流れ

## 第2章 公営住宅等の状況

## 2-1 本町の現況

## (1) 人口の推移

- ・平成27(2015)年の総人口は10,423人となっています。
- ・人口は横ばいで推移しています。

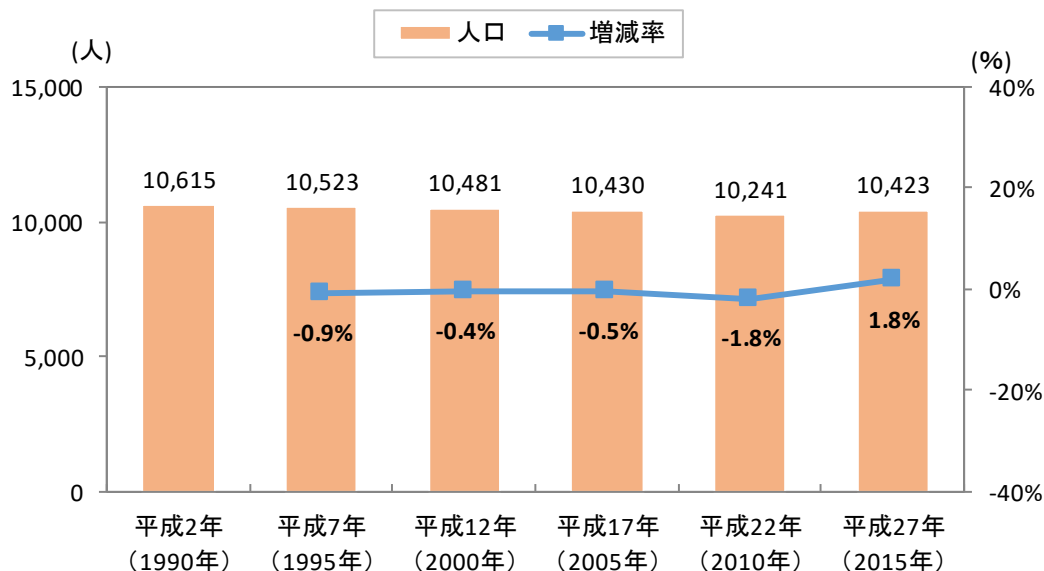
本町の平成27(2015)年現在の総人口は10,423人(国勢調査)で、人口の推移をみると、平成2(1990)年以降横ばいで推移しています。人口の増減率が最も変化したのは平成22(2010)年から平成27(2015)年の間で、平成22(2010)年に189人減少しましたが、平成27(2015)年には同程度増加し、平成17(2005)年並みに回復しています。

表2-1 人口の推移

単位：人

|     |     | 平成2年<br>(1990年) | 平成7年<br>(1995年) | 平成12年<br>(2000年) | 平成17年<br>(2005年) | 平成22年<br>(2010年) | 平成27年<br>(2015年) |
|-----|-----|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 六戸町 | 人口  | 10,615          | 10,523          | 10,481           | 10,430           | 10,241           | 10,423           |
|     | 増減率 |                 | -0.9%           | -0.4%            | -0.5%            | -1.8%            | 1.8%             |
| 青森県 | 人口  | 1,482,873       | 1,481,663       | 1,475,728        | 1,436,657        | 1,373,339        | 1,308,265        |
|     | 増加率 |                 | -0.1%           | -0.4%            | -2.6%            | -4.4%            | -4.7%            |

〔出典：国勢調査各年版〕



〔出典：国勢調査各年版〕

図2-1 本町の人口の推移



(2) 世帯の推移

- ・平成 27（2015）年の総世帯数は 3,570 世帯となっています。
- ・1 世帯当たりの世帯人員は、年々減少しており、核家族化の傾向がみられます。

本町の平成 27（2015）年時点の総世帯数は 3,570 世帯で、一貫して増加傾向にあり、平成 2（1990）年から 820 世帯増加しています。1 世帯当たりの世帯人員は 2.92 人/世帯で、人口が横ばいで推移するなか世帯数のみが増加しており、世帯人員の減少が続いています。

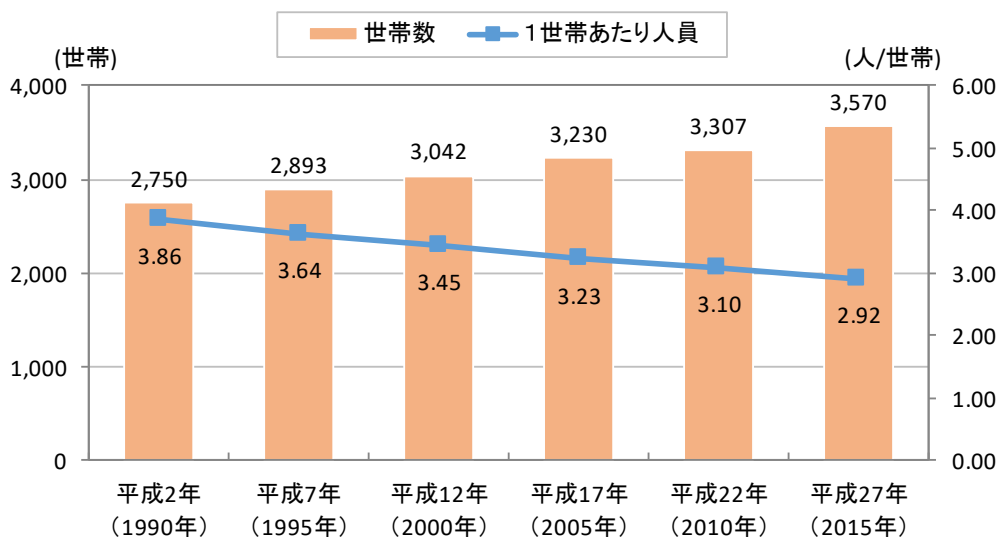
県全体と比較すると、平成 27（2015）年で 0.36 人多くなっています。

表 2-2 世帯と人員の推移

単位：世帯、人/世帯

|     |          | 平成2年<br>(1990年) | 平成7年<br>(1995年) | 平成12年<br>(2000年) | 平成17年<br>(2005年) | 平成22年<br>(2010年) | 平成27年<br>(2015年) |
|-----|----------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 六戸町 | 世帯数      | 2,750           | 2,893           | 3,042            | 3,230            | 3,307            | 3,570            |
|     | 1世帯あたり人員 | 3.86            | 3.64            | 3.45             | 3.23             | 3.10             | 2.92             |
| 青森県 | 世帯数      | 455,304         | 482,731         | 506,540          | 510,513          | 513,385          | 510,945          |
|     | 1世帯あたり人員 | 3.26            | 3.07            | 2.91             | 2.81             | 2.68             | 2.56             |

〔出典：国勢調査各年版〕



〔出典：国勢調査各年版〕

図 2-2 本町の世帯と人員の推移

(3) 人口構成

- ・ 15歳未満の年少人口と15～64歳の生産年齢人口は、減少傾向にあります。65歳以上の人口は増加傾向にあり、少子高齢化の傾向となっています。
- ・ 平成27(2015)年では、年少人口12.7%、生産年齢人口56.0%、老年人口31.3%となっており、老年人口は増加する傾向にあります。

本町の年齢別人口構成の推移をみると、15歳未満の年少人口と15～64歳の生産年齢人口が減少傾向にある一方、65歳以上の人口は増加しており、少子高齢化の傾向となっています。

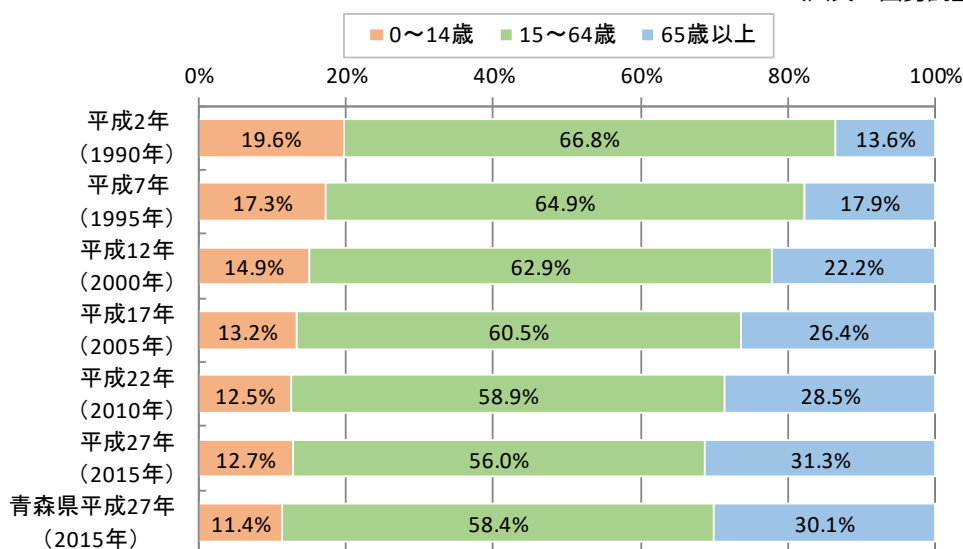
平成17(2005)年以降の年少人口の割合は13%前後で推移しており、下げ止まりの傾向も見られます。県全体と比較すると、生産年齢人口の割合が低く、年少人口と老年人口の割合が高くなっています。

表 2-3 年齢3区分人口と年齢別割合の推移と比較

単位：人、%

|     |                  | 総人口       | 年齢3区分         |                  |               | 年齢別割合         |                  |               |
|-----|------------------|-----------|---------------|------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
|     |                  |           | 年少人口<br>0～14歳 | 生産年齢人口<br>15～64歳 | 老年人口<br>65歳以上 | 年少人口<br>0～14歳 | 生産年齢人口<br>15～64歳 | 老年人口<br>65歳以上 |
| 六戸町 | 平成2年<br>(1990年)  | 10,615    | 2,079         | 7,092            | 1,444         | 19.6%         | 66.8%            | 13.6%         |
|     | 平成7年<br>(1995年)  | 10,523    | 1,816         | 6,826            | 1,881         | 17.3%         | 64.9%            | 17.9%         |
|     | 平成12年<br>(2000年) | 10,481    | 1,562         | 6,577            | 2,325         | 14.9%         | 62.9%            | 22.2%         |
|     | 平成17年<br>(2005年) | 10,430    | 1,375         | 6,306            | 2,749         | 13.2%         | 60.5%            | 26.4%         |
|     | 平成22年<br>(2010年) | 10,241    | 1,283         | 6,029            | 2,921         | 12.5%         | 58.9%            | 28.5%         |
|     | 平成27年<br>(2015年) | 10,423    | 1,311         | 5,790            | 3,231         | 12.7%         | 56.0%            | 31.3%         |
| 青森県 | 平成27年<br>(2015年) | 1,308,265 | 148,208       | 757,867          | 390,940       | 11.4%         | 58.4%            | 30.1%         |

〔出典：国勢調査各年版〕



〔出典：国勢調査各年版〕

図 2-3 世帯人員別一般世帯数比の比較

※図表中の割合は、端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。

## 第2章 公営住宅等の状況

### 2-2 公営住宅等ストックの状況

#### (1) 公営住宅等の概要

- ・平成31(2019)年4月1日時点で、3団地、40棟64戸の公営住宅等が整備されています。

本町には、平成31(2019)年4月1日時点で、3団地、40棟64戸の公営住宅等が整備されています。このうち、桜ヶ丘団地は既に公共施設等総合管理計画にて用途廃止が決定しているため、次項以降はひばりヶ丘団地と館野団地について整理します。

表 2-4 公営住宅等一覧

| No. | 団地名     | 所在地               | 建設年度                        | 構造           | 住宅タイプ | 管理棟数<br>(棟) | 管理戸数<br>(戸) |
|-----|---------|-------------------|-----------------------------|--------------|-------|-------------|-------------|
| 1   | 桜ヶ丘団地   | 大字犬落瀬字通目木104-7    | 昭和34(1959)年                 | 木造平屋         | 戸建    | 1           | 1           |
| 2   | ひばりヶ丘団地 | 大字犬落瀬字権現沢98-1     | 平成14(2002)年<br>平成19(2007)年  | 木造平屋         | 戸建    | 33          | 33          |
| 3   | 館野団地    | 大字犬落瀬字下久保174-1235 | 平成21(2009)年～<br>平成25(2014)年 | 木造平屋<br>木造二階 | 戸建    | 6           | 30          |
| 合 計 |         |                   |                             |              |       | 40          | 64          |

〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31(2019)年4月1日現在）〕

(2) 建設年別

- ・棟数、戸数ともに平成 14 (2002) 年が最も多くなっています。
- ・ひばりヶ丘団地は平成 19 (2007) 年以前に、館野団地は平成 21 (2009) 年以降に建設されています。

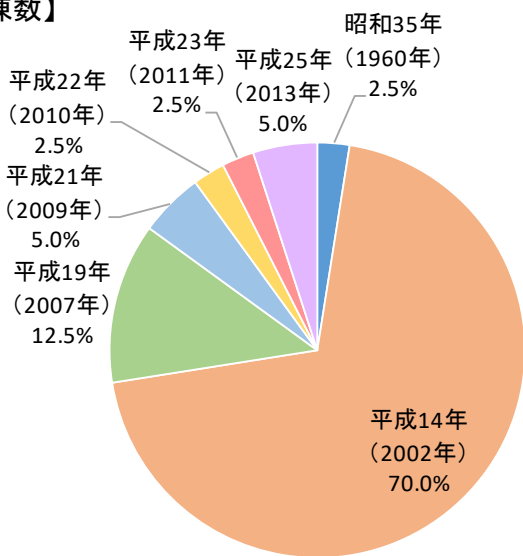
表 2-5 建設年別棟数、戸数

単位：棟、戸

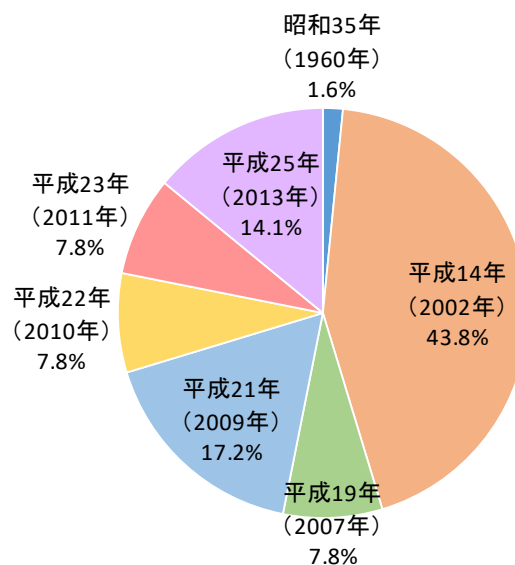
| No. | 団地名     | 昭和35年<br>(1960年) |    | 平成14年<br>(2002年) |    | 平成19年<br>(2007年) |    | 平成21年<br>(2009年) |    | 平成22年<br>(2010年) |    | 平成23年<br>(2011年) |    | 平成25年<br>(2013年) |    |
|-----|---------|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|
|     |         | 棟数               | 戸数 | 棟数               | 戸数 | 棟数               | 戸数 | 棟数               | 戸数 | 棟数               | 戸数 | 棟数               | 戸数 | 棟数               | 戸数 |
| 1   | 桜ヶ丘団地   | 1                | 1  | 0                | 0  | 0                | 0  | 0                | 0  | 0                | 0  | 0                | 0  | 0                | 0  |
| 2   | ひばりヶ丘団地 | 0                | 0  | 28               | 28 | 5                | 5  | 0                | 0  | 0                | 0  | 0                | 0  | 0                | 0  |
| 3   | 館野団地    | 0                | 0  | 0                | 0  | 0                | 0  | 2                | 11 | 1                | 5  | 1                | 5  | 2                | 9  |
| 合 計 |         | 1                | 1  | 28               | 28 | 5                | 5  | 2                | 11 | 1                | 5  | 1                | 5  | 2                | 9  |

〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成 31（2019）年 4 月 1 日現在）〕

【棟数】



【戸数】



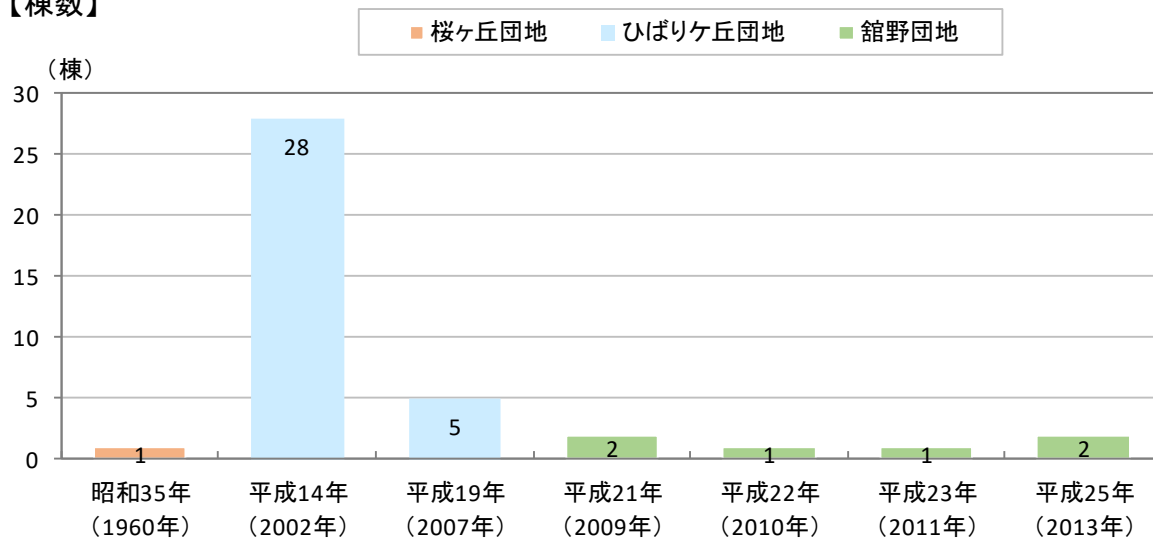
〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成 31（2019）年 4 月 1 日現在）〕

図 2-4 建設年別棟数、戸数の比率

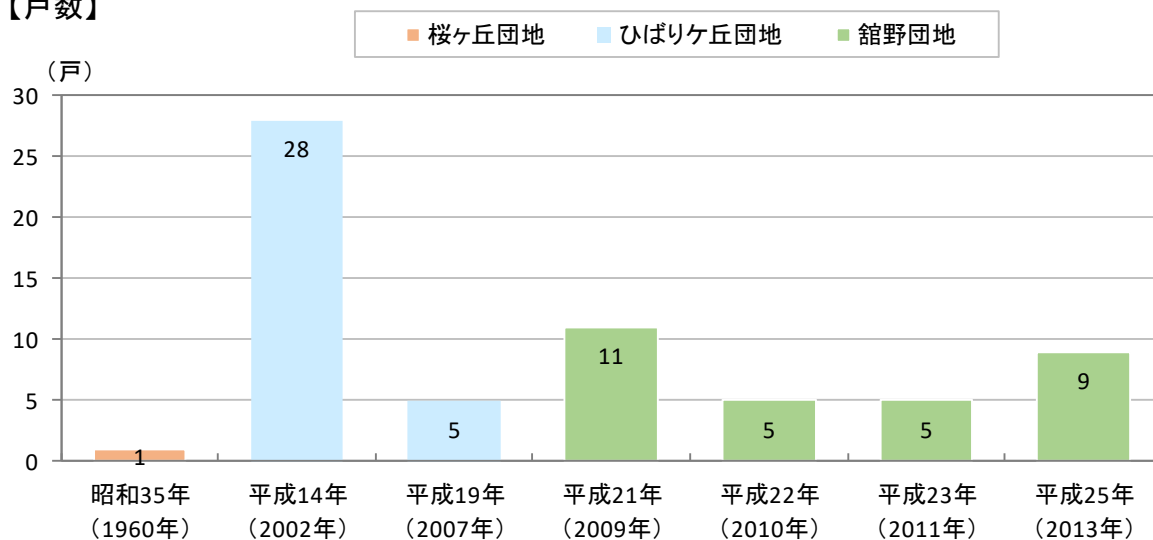
※端数の処理により、見かけ上の合計が 100% とならない場合があります。

## 第2章 公営住宅等の状況

### 【棟数】



### 【戸数】



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕

図 2-5 団地別建設年別棟数、戸数

(3) 構造別

- ・すべての住戸が木造で建設されており、棟数、戸数とも木造平屋が最も多くなっています。
- ・ひばりヶ丘団地は全戸が木造平屋、舘野団地は木造二階が多くなっています。

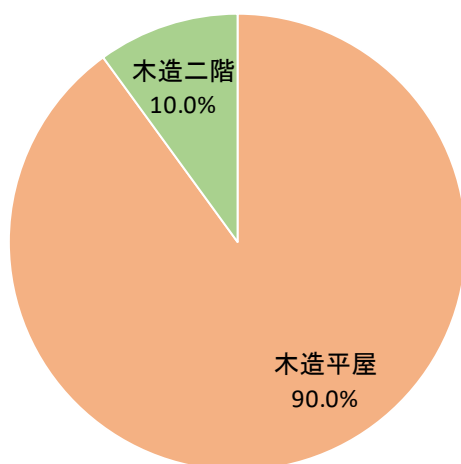
表 2-6 構造別棟数、戸数

単位：棟、戸

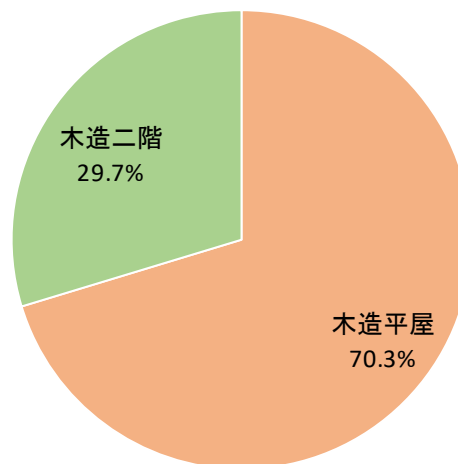
| No. | 団地名     | 木造平屋 |    | 木造二階 |    |
|-----|---------|------|----|------|----|
|     |         | 棟数   | 戸数 | 棟数   | 戸数 |
| 1   | 桜ヶ丘団地   | 1    | 1  | 0    | 0  |
| 2   | ひばりヶ丘団地 | 33   | 33 | 0    | 0  |
| 3   | 舘野団地    | 2    | 11 | 4    | 19 |
| 合 計 |         | 36   | 45 | 4    | 19 |

〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成 31（2019）年 4 月 1 日現在）〕

【棟数】



【戸数】



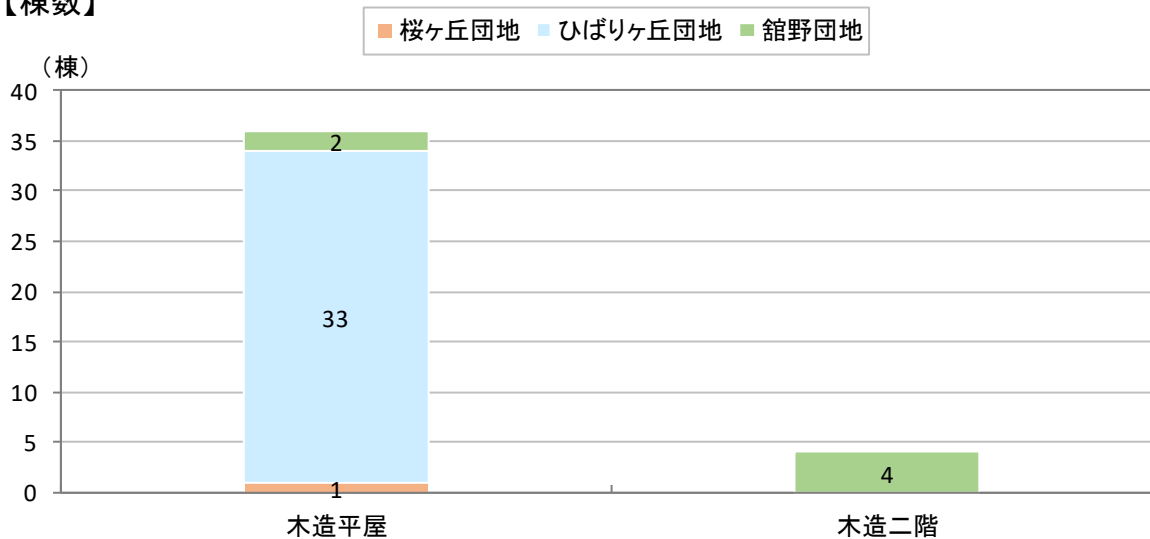
〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成 31（2019）年 4 月 1 日現在）〕

図 2-6 構造別棟数、戸数の比率

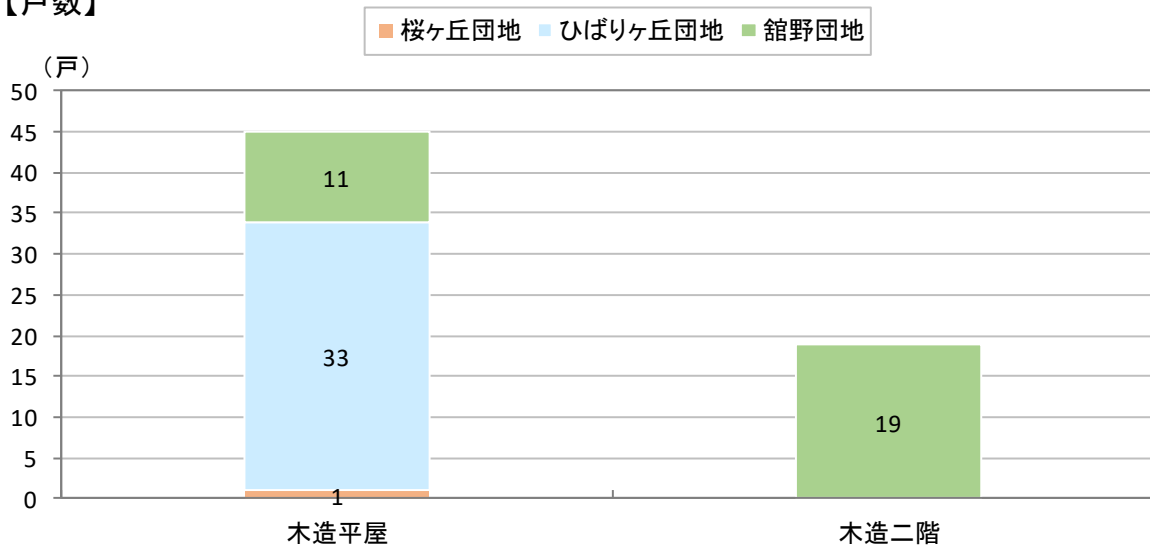
※端数の処理により、見かけ上の合計が 100%とならない場合があります。

第2章 公営住宅等の状況

【棟数】



【戸数】



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成 31（2019）年 4 月 1 日現在）〕

図 2-7 団地別構造別棟数、戸数

(4) 住戸規模別

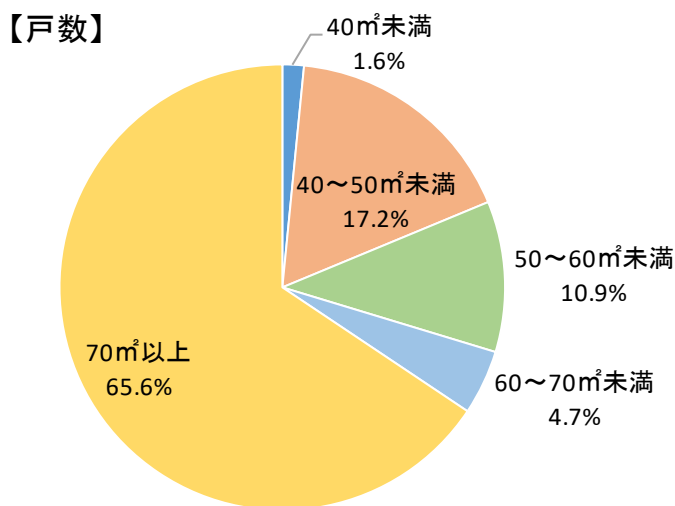
- ・住戸規模は70㎡以上が約65.6%と最も多く、次いで40～50㎡未満の約17.2%となっています。
- ・ひばりヶ丘団地、館野団地とも住戸の6割以上が70㎡以上となっています。

表 2-7 住戸規模別戸数

単位：戸

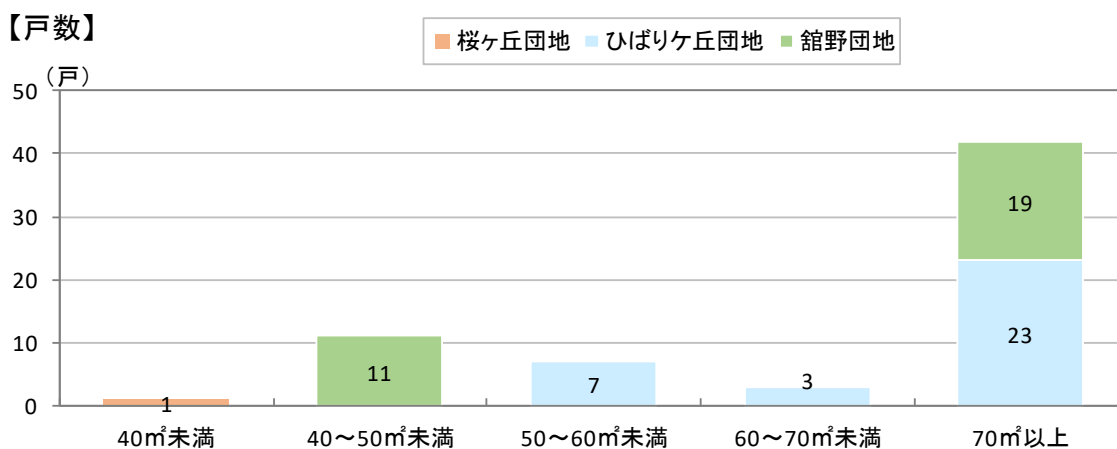
| No. | 団地名     | 40㎡未満 | 40～50㎡未満 | 50～60㎡未満 | 60～70㎡未満 | 70㎡以上 |
|-----|---------|-------|----------|----------|----------|-------|
| 1   | 桜ヶ丘団地   | 1     | 0        | 0        | 0        | 0     |
| 2   | ひばりヶ丘団地 | 0     | 0        | 7        | 3        | 23    |
| 3   | 館野団地    | 0     | 11       | 0        | 0        | 19    |
| 合 計 |         | 1     | 11       | 7        | 3        | 42    |

〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕

図 2-8 住戸規模別戸数の比率



※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。

〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕

図 2-9 団地別住戸規模別戸数



## 第2章 公営住宅等の状況

### 2-3 入居世帯の状況

#### (1) 入居状況

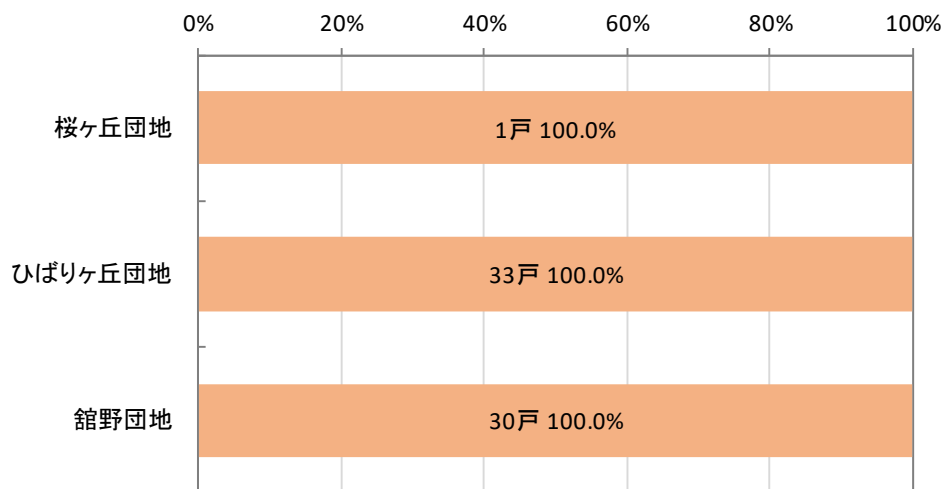
・管理戸数 64 戸にすべて入居しており、空き家はありません。

表 2-8 入居状況

単位：戸

| No. | 団地名     | 管理戸数(戸) |       |    |
|-----|---------|---------|-------|----|
|     |         | 入居戸数    | 空き家戸数 | 計  |
| 1   | 桜ヶ丘団地   | 1       | 0     | 1  |
| 2   | ひばりヶ丘団地 | 33      | 0     | 33 |
| 3   | 館野団地    | 30      | 0     | 30 |
| 合 計 |         | 63      | 0     | 64 |

〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成 31（2019）年 4 月 1 日現在）〕



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成 31（2019）年 4 月 1 日現在）〕

図 2-10 入居状況

(2) 世帯人員構成

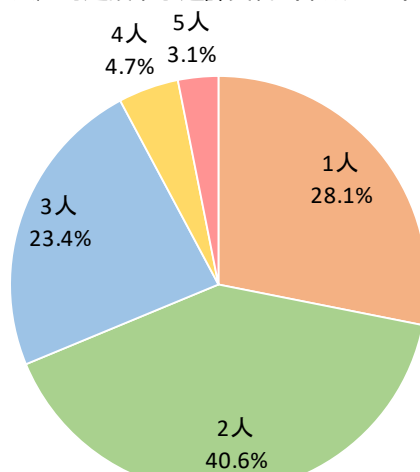
- ・公営住宅等の入居世帯数は64世帯、入居者数は137人となっています。
- ・世帯人員は2人世帯が約40.6%、1人世帯が約28.1%と、全体の約7割を1人または2人世帯が占めています。

表 2-9 入居世帯の世帯人員構成

単位：世帯

| No. | 団地名     | 入居世帯数 | 世帯人員 |    |    |    |    | 入居者数 |
|-----|---------|-------|------|----|----|----|----|------|
|     |         |       | 1人   | 2人 | 3人 | 4人 | 5人 |      |
| 1   | 桜ヶ丘団地   | 1     | 1    | 0  | 0  | 0  | 0  | 1    |
| 2   | ひばりヶ丘団地 | 33    | 11   | 14 | 5  | 2  | 1  | 67   |
| 3   | 館野団地    | 30    | 6    | 12 | 10 | 1  | 1  | 69   |
| 合 計 |         | 64    | 18   | 26 | 15 | 3  | 2  | 137  |

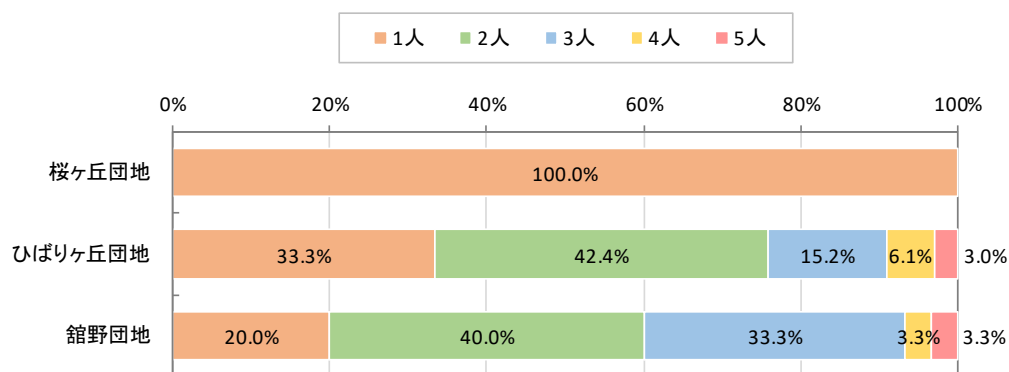
〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕

図 2-11 入居世帯の世帯人員構成

※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕

図 2-12 団地別入居世帯の世帯人員構成

※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。

(3) 世帯主の年齢層

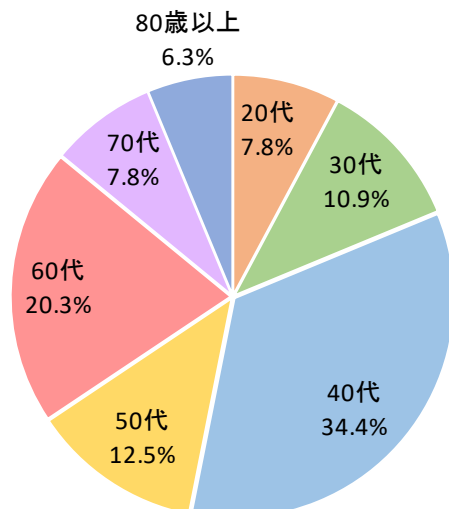
- ・世帯主の年齢は40代が約34.4%、60代が約20.3%、50代が約12.5%となっています。
- ・60歳以上の占める割合は、館野団地（約23.3%）よりもひばりヶ丘団地（約42.4%）の方が大きくなっています。

表 2-10 世帯主の年齢層

単位：世帯、人

| No. | 団地名     | 入居世帯数 | 世帯主の年齢層 |     |     |     |     |     |       |
|-----|---------|-------|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
|     |         |       | 20代     | 30代 | 40代 | 50代 | 60代 | 70代 | 80歳以上 |
| 1   | 桜ヶ丘団地   | 1     | 0       | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 1     |
| 2   | ひばりヶ丘団地 | 33    | 0       | 3   | 12  | 4   | 11  | 1   | 2     |
| 3   | 館野団地    | 30    | 5       | 4   | 10  | 4   | 2   | 4   | 1     |
| 合計  |         | 64    | 5       | 7   | 22  | 8   | 13  | 5   | 4     |

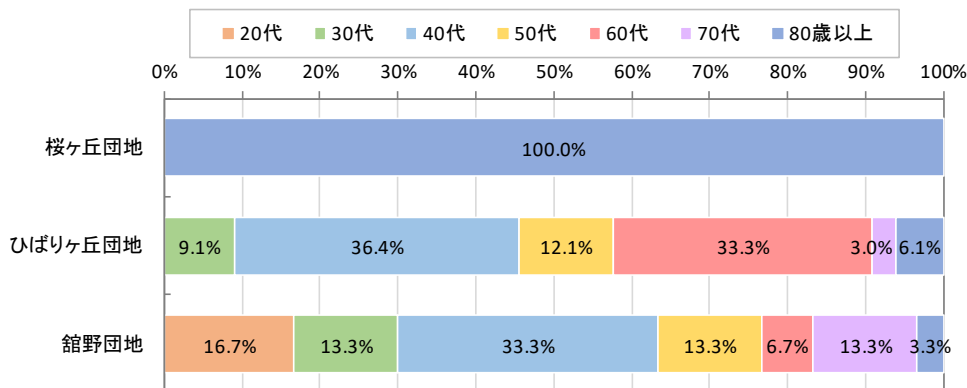
〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕

図 2-13 世帯主の年齢層

※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕

図 2-14 団地別世帯主の年齢層

※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。

(4) 同居者の年齢層

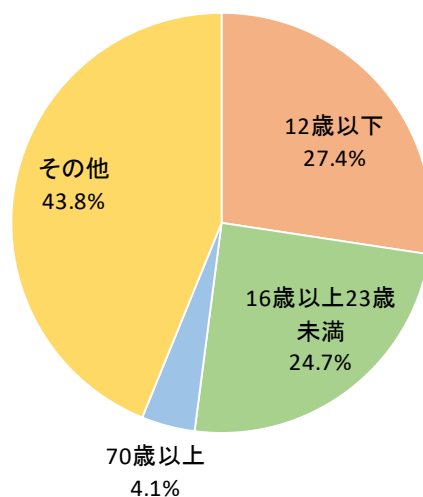
- ・同居者の年齢層は、その他が約 43.8%、12 歳以下が約 27.4%、16 歳以上 23 歳未満が約 24.7%となっています。
- ・12 歳以下の同居者が占める割合は、ひばりヶ丘団地(約 17.6%)よりも館野団地(約 35.9%)で大きくなっています。

表 2-11 同居者の年齢層

単位：台

| No. | 団地名     | 入居者数 | 同居者数 | 同居者の年齢層 |                |       |     |
|-----|---------|------|------|---------|----------------|-------|-----|
|     |         |      |      | 12歳以下   | 16歳以上<br>23歳未満 | 70歳以上 | その他 |
| 1   | 桜ヶ丘団地   | 1    | 0    | 0       | 0              | 0     | 0   |
| 2   | ひばりヶ丘団地 | 67   | 34   | 6       | 10             | 0     | 18  |
| 3   | 館野団地    | 69   | 39   | 14      | 8              | 3     | 14  |
| 合 計 |         | 137  | 73   | 20      | 18             | 3     | 32  |

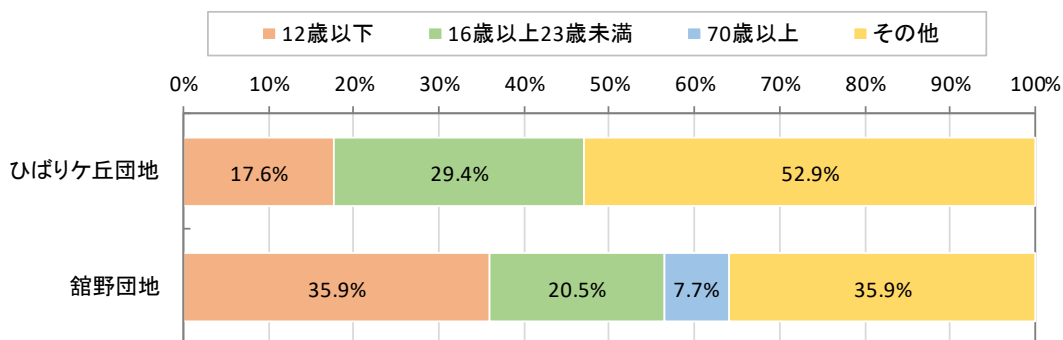
〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成 31（2019）年 4 月 1 日現在）〕



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成 31（2019）年 4 月 1 日現在）〕

図 2-15 同居者の年齢層

※端数の処理により、見かけ上の合計が 100%とならない場合があります。



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成 31（2019）年 4 月 1 日現在）〕

図 2-16 団地別同居者の年齢層

※端数の処理により、見かけ上の合計が 100%とならない場合があります。

(5) 収入の状況

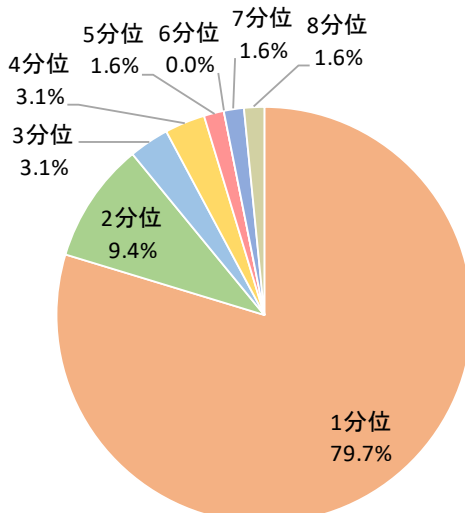
- ・入居世帯の収入分位は、1分位が全体の約8割を占めています。
- ・1分位が占める割合は、ひばりヶ丘団地で約66.7%、館野団地で約93.3%となっています。

表 2-12 収入分位別世帯数

単位：世帯

| No. | 団地名     | 入居世帯数 | 収入分位 |     |     |     |     |     |     |     |
|-----|---------|-------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|     |         |       | 1分位  | 2分位 | 3分位 | 4分位 | 5分位 | 6分位 | 7分位 | 8分位 |
| 1   | 桜ヶ丘団地   | 1     | 1    | 0   | 0   |     | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 2   | ひばりヶ丘団地 | 33    | 22   | 6   | 1   | 2   | 0   | 0   | 1   | 1   |
| 3   | 館野団地    | 30    | 28   | 0   | 1   | 0   | 1   | 0   | 0   | 0   |
| 合計  |         | 64    | 51   | 6   | 2   | 2   | 1   | 0   | 1   | 1   |

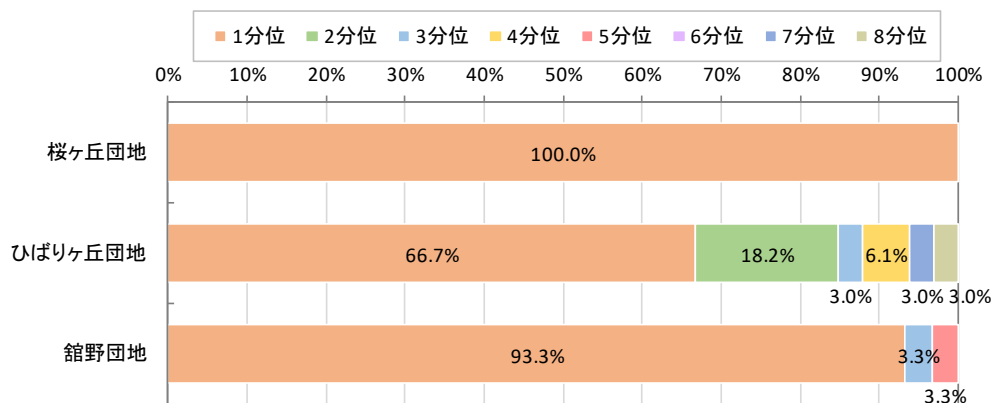
〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕

図 2-17 収入分位別世帯数

※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。



〔出典：六戸町建設下水道課資料（平成31（2019）年4月1日現在）〕

図 2-18 団地別収入分位別世帯の比率

※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。

## (6) 募集・応募状況

- ・定期募集は行っておらず、空き住戸発生後に募集を行っています。
- ・過去5年間で17回募集を実施し、応募倍率は平均で1.52となっています。
- ・平成29(2017)年度には応募戸数が募集戸数に満たない月がみられるものの、17回の募集のうち11回は応募倍率1.00を上回っています。

表 2-13 募集・応募状況一覧

単位：戸

| 募集年月               |     | 募集戸数 | 応募戸数 | 応募倍率 |
|--------------------|-----|------|------|------|
| 平成26年度<br>(2014年度) | 4月  | 4    | 6    | 1.50 |
|                    | 7月  | 1    | 1    | 1.00 |
|                    | 11月 | 1    | 2    | 2.00 |
| 平成27年度<br>(2015年度) | 6月  | 1    | 1    | 1.00 |
|                    | 8月  | 1    | 3    | 3.00 |
|                    | 11月 | 1    | 2    | 2.00 |
|                    | 1月  | 1    | 3    | 3.00 |
| 平成28年度<br>(2016年度) | 7月  | 3    | 7    | 2.33 |
|                    | 8月  | 2    | 4    | 2.00 |
|                    | 1月  | 1    | 2    | 2.00 |
| 平成29年度<br>(2017年度) | 6月  | 3    | 3    | 1.00 |
|                    | 10月 | 3    | 1    | 0.33 |
|                    | 12月 | 2    | 1    | 0.50 |
|                    | 2月  | 2    | 3    | 1.50 |
| 平成30年度<br>(2018年度) | 4月  | 2    | 4    | 2.00 |
|                    | 7月  | 4    | 4    | 1.00 |
|                    | 9月  | 1    | 3    | 3.00 |

〔出典：六戸町建設下水道課資料〕

## 2-4 劣化状況調査

- ・今後の効率的・効果的な事業手法を検討するため、各団地の代表的な建物1棟ずつを対象に劣化状況調査を実施しました。なお、公共施設等総合管理計画および前計画にて用途廃止が決定している桜ヶ丘団地については未実施です。
- ・調査項目は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28（2016）年8月国土交通省 住宅局 住宅総合整備課）」に示されている「公営住宅棟日常点検マニュアル」の調査項目を基に、今後修繕等が期待される部位について実施しました。
- ・ひばりヶ丘団地は、建設後約17年が経過し、外壁周辺の劣化が特に目立つ状態です。
- ・館野団地は、建設後約10年が経過していますが、躯体に影響を及ぼすほどの劣化は確認されませんでした。但し、清掃が行き届いていないなど劣化の起因になりうるものが見られます。



桜ヶ丘団地



ひばりヶ丘団地



館野団地

(1) ひばりヶ丘団地

劣化状況調査結果

調査年月日：令和元（2019）年10月4日

住宅名：ひばりヶ丘団地（犬落瀬字権現沢98-1） 建設年度：平成14（2002）年度

戸数：33戸

| 点検部位                      | 点検項目   | 所見の有無                             |   |   |
|---------------------------|--|-----------------------------------|---|---|
|                           |  | 有                                 | 無 |   |
| I<br>敷地及び地盤               | ア) 地盤  | 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況                 |   | ● |
|                           | イ) 敷地  | 敷地内の排水の状況                         |   | ● |
|                           | ウ) 敷地内の通路  | 敷地内の通路の支障物の状況                     |   | ● |
|                           | エ) 塀   | 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 | / | / |
|                           |  | 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況                 | ● |   |
|                           | オ) 擁壁  | 擁壁の劣化及び損傷の状況                      |   | ● |
|                           |  | 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況                 |   | ● |
|                           | カ) 屋外工作物   | 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況                 |   | ● |
|                           | キ) 屋外電気設備  | 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況                  |   | ● |
|                           | ク) 通路・車路   | 平面駐車場の劣化及び損傷の状況                   |   | ● |
| 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況 |  | ●                                 |   |   |
| ケ) 付属施設                   | 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況   |                                   | ● |   |
| II<br>建築物の外部              | ア) 基礎  | 基礎の沈下等の状況                         |   | ● |
|                           |  | 基礎の劣化及び損傷の状況                      |   | ● |
|                           | イ) 土台  | 土台の沈下等の状況                         |   | ● |
|                           |  | 土台の劣化及び損傷の状況                      |   | ● |
|                           | ウ) 外壁（躯体等）   | 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                 | ● |   |
|                           | エ) 外壁（外装仕上げ材等）   | 金属系パネルの劣化及び損傷の状況                  | / | / |
| 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況       |  | ●                                 |   |   |
| シーリングの劣化及び損傷の状況           |  | ●                                 |   |   |
| オ) 外壁（窓サッシ等）              | サッシ等の劣化及び損傷の状況   |                                   | ● |   |
| カ) 建具                     | 住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況   |                                   | ● |   |
| III<br>屋上及び屋根             | ア) 屋根  | 屋上面の劣化及び損傷の状況                     |   | ● |
|                           |  | 雨樋の劣化及び損傷の状況                      |   | ● |
| 所見                        | <p>I-エ) 塀<br/>外周フェンスの倒れが発生してする。</p> <p>I-ク) 通路・車路<br/>敷地内舗装の見切りにしている緑石が転倒している。</p> <p>II-ウ) 外壁（躯体等）<br/>一部住戸で、外部ポーチ周りの柱が腐食している。</p> <p>II-エ) 外壁（外装仕上げ材等）<br/>サイディングが劣化し、反り、剥離、割れ等が発生している。また北面はカビなどの汚染がある。<br/>シーリングが硬化し弾性がなくなり、シーリングの自体の割れ、サイディングとの剥離が発生している。</p> <p>その他)<br/>・一部の住戸のオイルタンクに、腐食が見られる。<br/>・外部に露出した木部や壁面の塗装の劣化が見受けられる。</p> <p>◆約17年が経過し、敷地全体のうち建物位置によって劣化の度合いは異なるものの、総じて外壁周辺の劣化が著しく、外壁やシーリングの改修時期を迎えているといえる。併せて木部や外壁塗装面の塗装改修が期待される。</p> |                                   |   |   |



状況写真 1

I-工) 塀



I-ク) 通路・車路



II-ウ) 外壁(躯体等)



状況写真2

Ⅱ-工) 外壁 (外装仕上げ材等)



状況写真3

その他)





(2) 館野団地

劣化状況調査結果

調査年月日：令和元（2019）年10月4日

住宅名：館野団地（犬落瀬字下久保174-1235） 建設年度：平成21（2009）・平成23（2011）年度

戸数：30戸

| 点検部位                      | 点検項目   | 所見の有無                             |   |   |
|---------------------------|--|-----------------------------------|---|---|
|                           |  | 有                                 | 無 |   |
| I<br>敷地及び地盤               | ア) 地盤  | 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況                 |   | ● |
|                           | イ) 敷地  | 敷地内の排水の状況                         |   | ● |
|                           | ウ) 敷地内の通路  | 敷地内の通路の支障物の状況                     |   | ● |
|                           | エ) 塀   | 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 | / | / |
|                           |  | 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況                 |   | ● |
|                           | オ) 擁壁  | 擁壁の劣化及び損傷の状況                      |   | ● |
|                           |  | 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況                 |   | ● |
|                           | カ) 屋外工作物   | 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況                 |   | ● |
|                           | キ) 屋外電気設備  | 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況                  |   | ● |
|                           | ク) 通路・車路   | 平面駐車場の劣化及び損傷の状況                   |   | ● |
| 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況 |  |                                   | ● |   |
| ケ) 付属施設                   | 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況   |                                   | ● |   |
| II<br>建築物の外部              | ア) 基礎  | 基礎の沈下等の状況                         |   | ● |
|                           |  | 基礎の劣化及び損傷の状況                      |   | ● |
|                           | イ) 土台  | 土台の沈下等の状況                         |   | ● |
|                           |  | 土台の劣化及び損傷の状況                      |   | ● |
|                           | ウ) 外壁（躯体等）   | 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                 |   | ● |
|                           | エ) 外壁（外装仕上げ材等）   | 金属系パネルの劣化及び損傷の状況                  | / | / |
|                           |  | 窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況               |   | ● |
| シーリングの劣化及び損傷の状況           |  |                                   | ● |   |
| オ) 外壁（窓サッシ等）              | サッシ等の劣化及び損傷の状況   |                                   | ● |   |
| カ) 建具                     | 住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況   |                                   | ● |   |
| III<br>屋上及び屋根所見           | ア) 屋根  | 屋上面の劣化及び損傷の状況                     | ● |   |
|                           |  | 雨樋の劣化及び損傷の状況                      |   | ● |
| III-ア) 屋根                 | <p>腐食などの劣化は見受けられないが、周辺の木々の落ち葉が屋根に載ったままのため、劣化の起因になりうる。屋根の清掃実施が期待される。</p> <p>その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一部の住戸において、換気扇の排気口周囲が異常に汚染している。</li> <li>屋根の北側に藻やカビなどの汚染が見られる。</li> <li>外壁に蔓の痕跡のある棟がある。</li> </ul> <p>◆総じて、経年期間が短いので良好な状態であるが、北側に玄関が向き屋根のある共用廊下があることで、廊下の清掃が行き届かず、汚染して見られる。入居者らの積極的な清掃意識が必要に感じる。</p> |                                   |   |   |

状況写真

Ⅲ-ア) 屋根



その他)



## 2-5 入居者アンケート

- ・今後の居住意向や現在の住まいの状況などを把握し、本計画策定の参考とするため、入居者アンケート調査を実施しました。

### (1) 調査の概要

#### ア. 調査手法

前計画で既に事業方針が決定している団地以外の町営住宅を対象に、郵送方式にて実施

#### イ. 調査対象者

令和2（2020）年1月末時点において町営住宅に入居する世帯主

#### ウ. 調査期間

令和2（2020）年2月7日～2月28日（21日間）

#### エ. 回収数

配布数（A） : 62 票

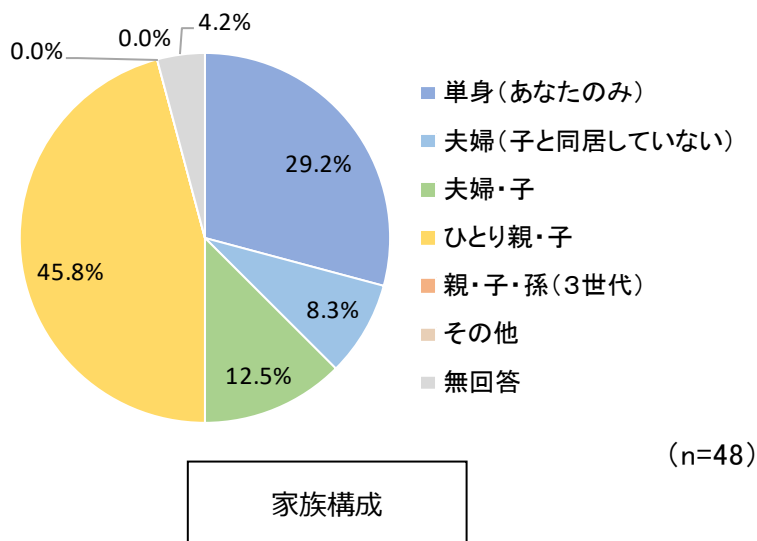
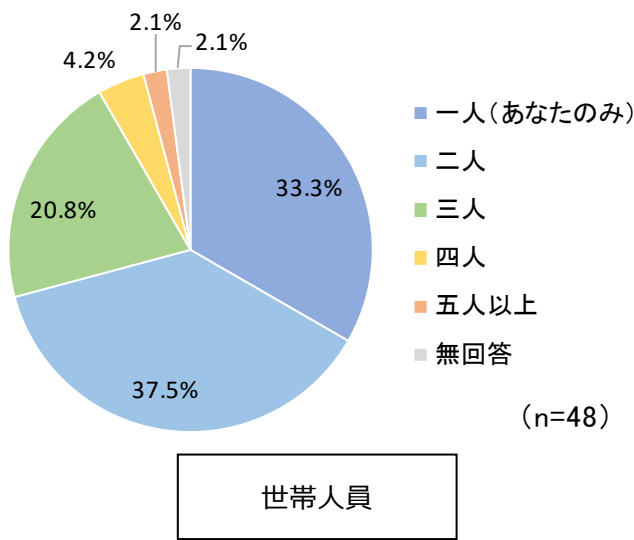
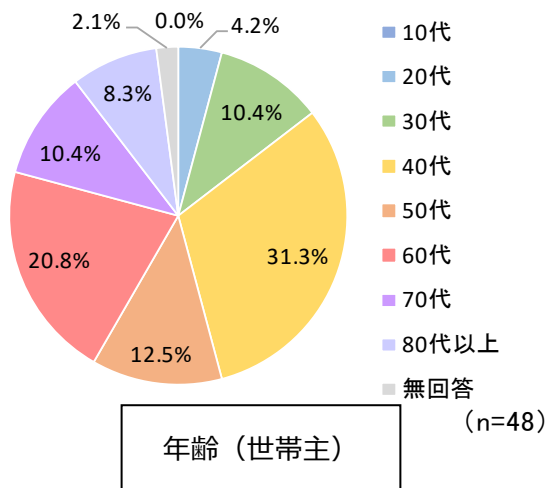
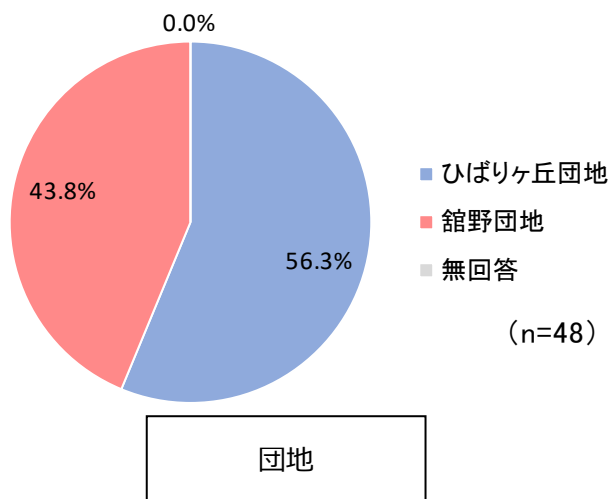
回収数（B） : 48 票

回収率（B/A） : 77%

(2) 調査結果

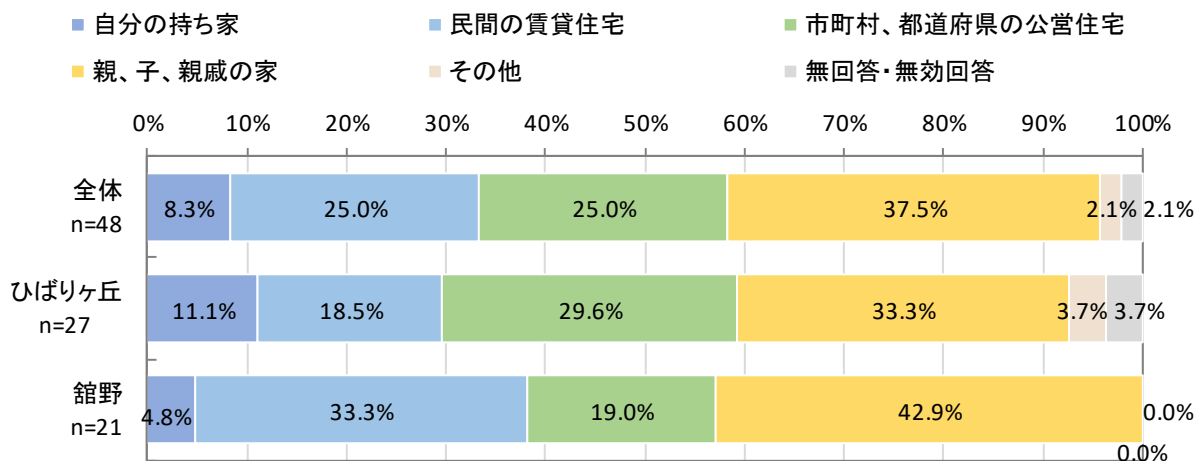
ア. 回答者の属性

・このアンケート結果は、ひばりヶ丘団地が約 6 割、館野団地が約 4 割の方の回答です。  
 ・回答者（世帯主）は、40 代が最も多く 31.3%、次いで 60 代が 20.8%と多くなっていますが、20 代～80 代まで幅広い年代の方からの回答となっています。



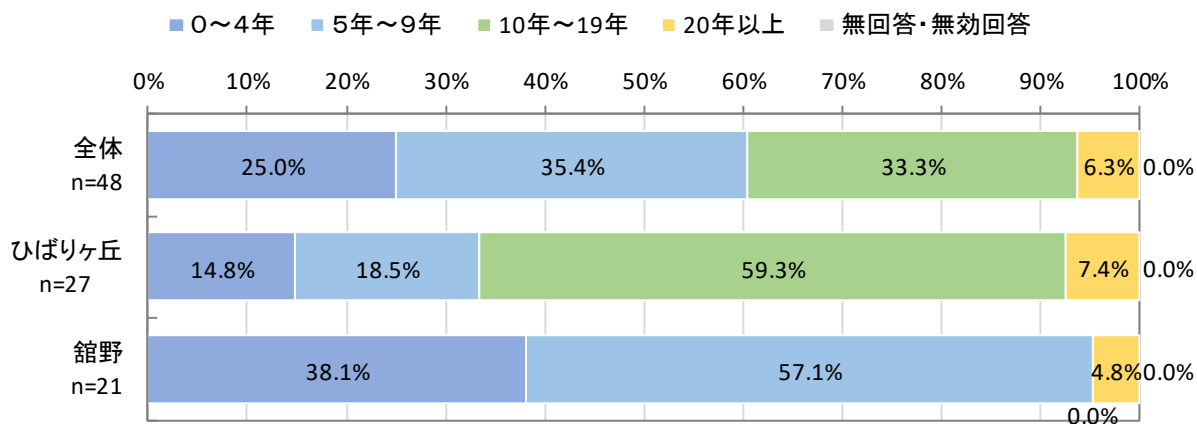
### イ. 町営住宅に入居する前の住まい

・「親、子、親戚の家」が最も多く、次いで「民間の賃貸住宅」「公営住宅」が多い状況です。



### ウ. 入居年数

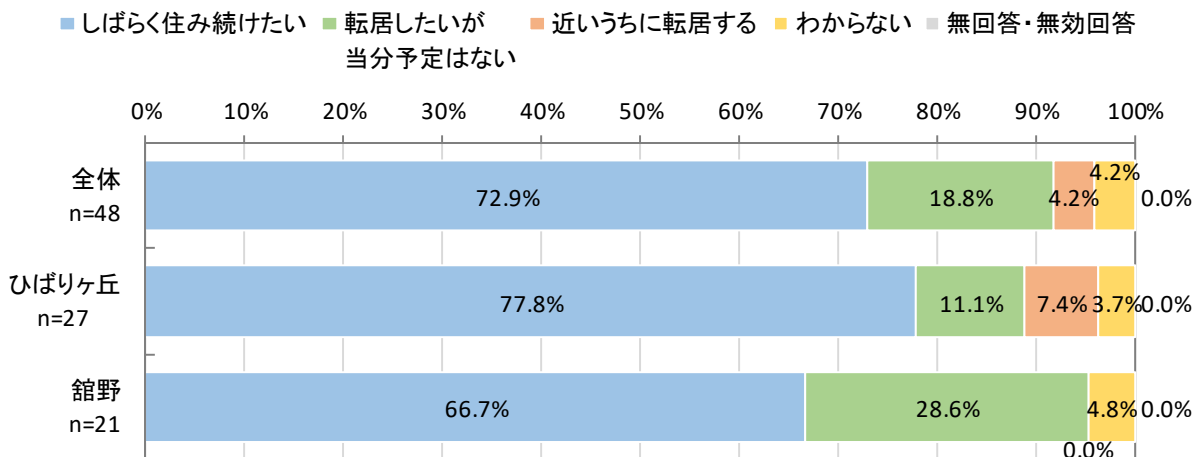
・全体では5年以上の方が7割を超えています。





工. 今後の居留意向

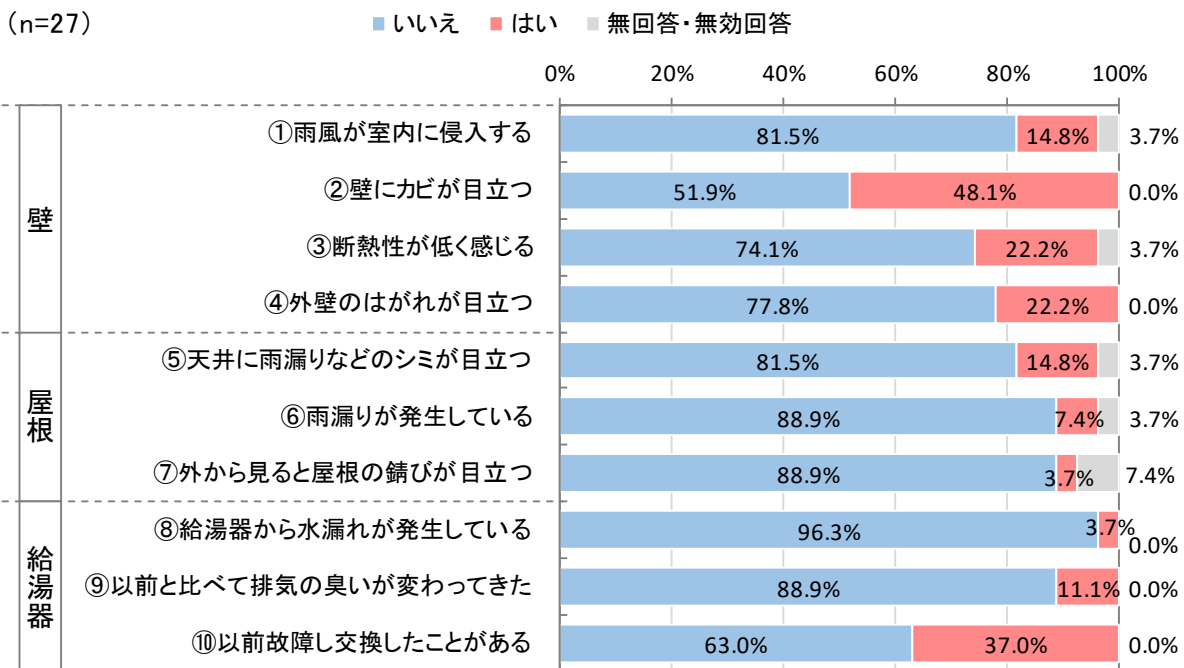
・約7割の方が「しばらく住み続けたい」と回答しています。  
 ・約2割の方が転居の意向を持っています（「当分予定はない」を含む）。



オ. 住まいの状況

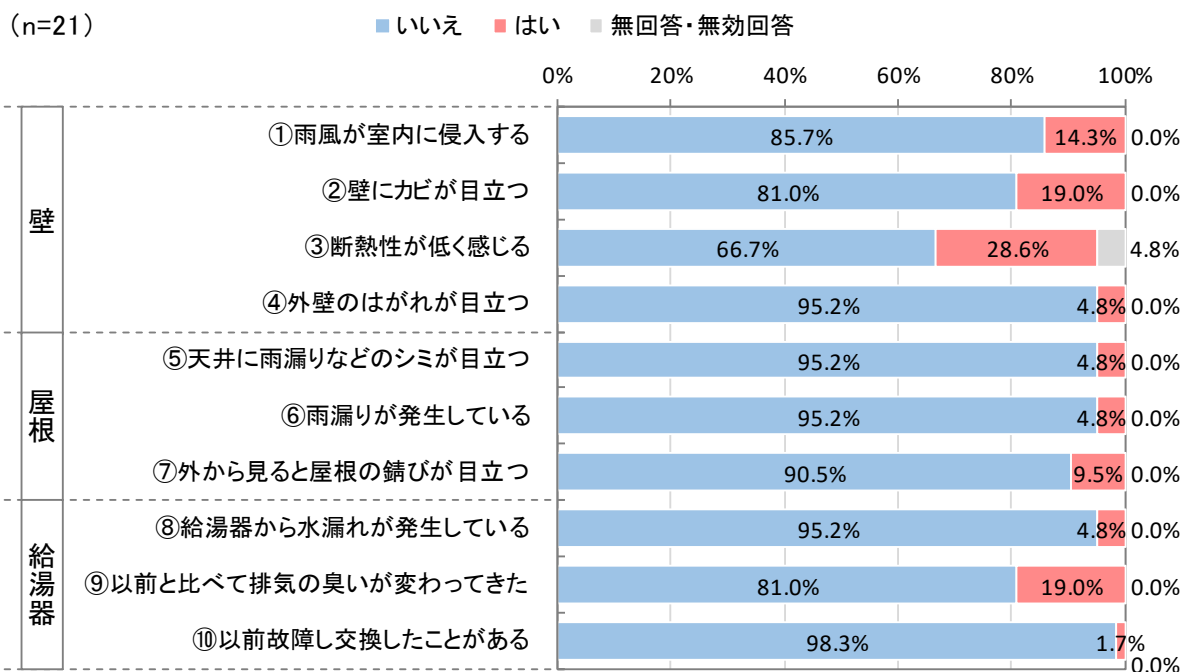
○ひばりヶ丘団地

・「壁のカビ」「壁の断熱性」など、屋根に比べ壁の問題が多く挙げられています。  
 ・「天井の雨漏りなどのシミが目立つ」との回答が約15%となっています。  
 ・約4割の方が「給湯器の故障・交換」の経験をしています。



○館野団地

- ・「断熱性」が問題として多く挙げられています。
- ・「給湯器の故障・交換」を経験した方は少ない一方で「排気の臭い」を問題として挙げる方が約2割となっています。
- ・屋根の項目に着目すると「錆びが目立つ」との回答が多く、一定程度劣化が進行している状況にあります。



(3) アンケートから見える現況・課題

- ・ひばりヶ丘団地は、館野団地よりも壁に関する問題を挙げる方が多いことが確認されました。これは、現地調査で確認した外壁等の劣化状況と合致しています。
- ・給湯器の故障は入居者の日常生活への支障が大きいため、また冬期に故障が発生した場合は身体的にも心理的にも大きな負担が強られることから、事後対応ではなく未然に故障を防ぐ対策が必要です。
- ・現在までに整備された公営住宅ストックについて適切な状態で長期的に活用していくためには、躯体等へ大きな影響を及ぼす外壁や屋根について対処型療法ではなく予防的修繕を実施していくことが必要です。
- ・本計画においては、外壁・屋根・給湯器の修繕について特に重視することとします。

## 第3章 上位計画・関連計画

### 3-1 国・県の計画

#### (1) 住生活基本計画（全国計画）

|              |  |
|--------------|--|
| 策定主体         | 国土交通省  |
| 策定年次         | 平成 28（2016）年 3 月   |
| 計画期間         | 平成 28（2016）年度から令和 7（2025）年度まで  |
| 施策の<br>視点と目標 | <p><b>①「居住者からの視点」</b></p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)希望する住宅を選択・確保できる環境を整備</li> <li>(2)子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8 の実現につなげる</li> </ul> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給</li> <li>(2)希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現</li> </ul> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現</li> </ul>   |
|              | <p><b>②「住宅ストックからの視点」</b></p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)「住宅すごろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出</li> <li>(2)リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出</li> </ul> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)耐震性を充たさない住宅(約 9 0 0 万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新</li> <li>(2)多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る</li> </ul> <p>目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制</li> <li>(2)地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献</li> </ul> |
|              | <p><b>③「産業・地域からの視点」</b></p> <p>目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現</li> <li>(2)住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献</li> </ul> <p>目標 8 住宅地の魅力の維持・向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す</li> <li>(2)国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進</li> </ul>  |
|              |  |

## (2) 青森県住生活基本計画

|                     |   |
|---------------------|---|
| 策定主体                | 青森県   |
| 策定年月                | 平成 29 (2017) 年 3 月  |
| 計画期間                | 平成 28 (2016) 年度から令和 7 (2025) 年度まで   |
| テーマ                 | 「生活創造社会につながる豊かな住生活の実現をめざして」   |
| 基本方針と<br>目標         | <p><b>目標 1 子育て世帯や高齢者を地域で支え合う住環境の形成</b></p> <p>(1) 若年・子育て世帯等が安心して暮らせる環境づくり</p> <p>(2) 増加する高齢者のための住宅等のニーズへの対応</p> <p>(3) 豊かで安全な地域コミュニティの形成</p> <p><b>目標 2 公共と民間、それぞれの役割に応じた住宅セーフティネットの形成</b></p> <p>(1) 公共・民間の役割を踏まえた重層的な対応</p> <p>(2) 老朽化した公営住宅ストックの更新及び有効活用</p> <p><b>目標 3 良質な住宅を次世代につなげる社会の実現</b></p> <p>(1) リフォーム市場の整備促進</p> <p>(2) 良質な既存住宅ストックの流通促進</p> <p>(3) 空き家の適正管理、不良な空き家の解体・撤去の促進</p> <p><b>目標 4 青森の風土に根ざした安全で健康な住環境の形成</b></p> <p>(1) 安全で健康な住宅の形成</p> <p>(2) 住宅性能を低下させない維持管理の促進</p> <p>(3) 地域の災害対策の促進</p> <p>(4) 持続可能なまちづくりへの対応</p> <p><b>目標 5 伝統と革新の合わせ技による住宅関連産業の振興</b></p> <p>(1) 住宅関連技術者の確保</p> <p>(2) 建築技術者等の育成</p> <p>(3) 住宅関連産業の振興</p> <p>(4) 県産材の活用</p> <p><b>目標 6 ライフスタイルに応じた住生活を実現するリビングリテラシーの醸成</b></p> <p>(1) 学校教育における住宅や住まい方の学習の推進</p> <p>(2) 若年・子育て世帯から高齢者まで、住宅や住まい方に関する学習機会の充実</p> <p>(3) 生涯にわたり無理なく住まいを選択できる環境の醸成</p> |
| 本計画に<br>関連する<br>目標量 | 計画期間 10 年間での供給目標量：12,000 戸（うち前半 5 年間：6,000 戸）   |

3-2 本町の計画

(1) 第4次六戸町総合振興計画後期基本計画 みんなの六戸 2020 プラン

|              |   |    |                            |
|--------------|---|----|----------------------------|
| 策定主体         | 六戸町   |    |                            |
| 策定年月         | 平成 28 (2016) 年 3 月  |    |                            |
| 計画期間         | 平成 28 (2016) 年度から令和 2 (2020) 年度まで   |    |                            |
| まちづくりの原則     | 1. “暮らす場所”としての質の向上<br>2. 活力と交流あふれるまちづくり<br>3. 人と人との“絆”の強化   |    |                            |
| 目指す将来像       | 「恵みの大地と人が結び合う やすらぎと感動の定住拠点・六戸」  |    |                            |
| 施策方針<br>(抜粋) | 1. 健やかで安心なろくのへ<br>2. 美しく安全なろくのへ<br>3. 豊かで活力に満ちたろくのへ<br>4. 人と文化が輝くろくのへ<br>5. 定住と交流を育むろくのへ<br>①土地の有効利用<br>②住宅施策の推進<br>【目的と方針】<br>定住・移住の促進と魅力的でゆとりのある住生活の実現に向け、町営住宅の適正管理等に努めるとともに、地方創生の視点に立ち、定住・移住や結婚を支援する取り組みを進めます。<br>【主要施策】<br>(1) 町営住宅の適正管理と整備検討<br>(2) 民間住宅等の耐震化の促進<br>(3) 総合的な定住・移住対策の推進<br>(4) 結婚を希望する男女の支援<br>【目標指標】 |    |                            |
|              | 指標名   | 単位 | 平成 26 年度 (2014 年度) 実績      |
|              | 新耐震基準に適合した町営住宅の割合   | %  | 94.0                       |
|              | 新たに定住した 40 歳未満の若者夫婦世帯数  | 世帯 | 66                         |
|              | 町営住宅の整備状況に関する町民の満足度   | %  | 22.6<br>平成 27 年度 (2015 年度) |
|              | 婚活イベントを通じたカップル成立数   | 組  | 9<br>平成 27 年度 (2015 年度)    |
|              | ③道路・交通網の充実<br>④情報化の推進<br>6. みんなでつくるろくのへ   |    |                            |

(2) まち・ひと・しごと創生 六戸町人口ビジョン 六戸町総合戦略

|               |  |
|---------------|--|
| 策定主体          | 六戸町  |
| 策定年月          | 平成 28 (2016) 年 3 月   |
| 計画期間          | 平成 27 (2015) 年度から平成 31 (2019) 年度まで   |
| 将来推計人口        | <p><b>目標人口：6,200 人の確保 (2060 年)</b></p> <p>＜人口の将来展望＞</p>  |
| 基本目標と施策の基本的方向 | <p>＜社会減対策＞⇒「仕事」と「人の流れ」の創造</p> <p><b>基本目標 1 活力と魅力あふれる仕事をつくる</b></p> <p>→戦略プロジェクト3「食と交流のまちづくり」を中心に展開</p> <p>(1) 豊かな自然環境を生かした農林業の振興</p> <p>(2) 地域の魅力を生かした観光・交流の振興</p> <p>(3) 商工業の振興と雇用対策の推進</p> <p><b>基本目標 2 新しい人の流れをつくる</b></p> <p>→戦略プロジェクト1「快適住環境のまちづくり」を中心に展開</p> <p>→戦略プロジェクト2「安全・安心のまちづくり」を中心に展開</p> <p>(1) 住んでみたい・住み続けたい定住・移住対策の促進</p> <p>(1) - 1 町営住宅の適正管理と整備検討【戦略プロジェクト1関連】</p> <p>◆平成になってから供給されたひばりヶ丘団地・館野団地の町営住宅について、適正な管理に努めるとともに、その他の老朽化した町営住宅については、順次用途廃止を進めていきます。</p> <p>◆町の財政状況や町営住宅への入居申込状況をはじめ、民間賃貸住宅の建設状況なども考慮しながら、必要に応じて建設事業の再開について検討していきます。</p> <p>(2) 環境に配慮した住みよいまちづくり</p> <p>(3) 安全・安心な防災・防犯のまちづくり</p> <p>(4) 活力あるコミュニティの育成と広域行政の推進</p> <p>＜自然減対策＞⇒「未来の担い手」と「健康長寿」の創造</p> <p><b>基本目標 3 六戸の未来の担い手をつくる</b></p> <p>→戦略プロジェクト4「子どもいきいきまちづくり」を中心に展開</p> <p>(1) 若い世代に選ばれる子育て応援のまちづくり</p> <p>(2) 未来を担う人材の育成</p> <p><b>基本目標 4 笑顔でいきいき、健康長寿のまちをつくる</b></p> <p>→戦略プロジェクト2「安全・安心のまちづくり」を中心に展開</p> <p>→戦略プロジェクト4「子どもいきいきまちづくり」を中心に展開</p> <p>(1) 健康でいきいきと老いることができる環境づくり</p> <p>(2) スポーツを通じた健やか・元気なまちづくり</p> |

(3) 六戸町公共施設等総合管理計画

|                     |   |
|---------------------|---|
| 策定主体                | 六戸町   |
| 策定年月                | 平成 29 (2017) 年 3 月  |
| 計画期間                | 平成 29 (2017) 年度から令和 16 (2046) 年度まで  |
| 基本方針                | <p>(1) 建物系公共施設</p> <p>①住民ニーズへの適切な対応</p> <p>②人口減少を見据えた整備更新</p> <p>③建て替えは複合施設を検討</p> <p>④民間活力の活用によるコスト削減を検討</p> <p>⑤予防的修繕の実施</p> <p>⑥長寿命化・平準化による更新負担の縮減</p> <p>(2) インフラ系公共施設</p> <p>①現状の投資額（一般財源）を維持</p> <p>②予防的修繕の実施</p>   |
| 施設類型ごとの公共施設等の方針（抜粋） | <p>(9) 公営住宅</p> <p>e. 維持管理の基本方針</p> <p>①数量に関する基本的な考え方</p> <p>施設活用度の高い施設については、維持保全しながら継続使用をします。施設活用度の低い施設については、他の用途への変更や施設の在り方の見直しを行います。</p> <p>②品質に関する基本的な考え方</p> <p>施設の状況を的確に把握し、管理するため、管理情報を整備し、定期点検を行って予防的な維持管理を実施します。</p> <p>平成になってから供給されたひばりヶ丘団地・館野団地の町営住宅について、適正な維持管理に努めるとともに、桜ヶ丘団地については、順次用途廃止を進めていきます。</p> <p>町の財政状況や町営住宅への入居申込状況をはじめ、民間賃貸住宅の建設状況なども考慮しながら、必要に応じて建設事業の再開について検討してきます。</p> <p>また、修繕履歴データを蓄積することで、更新時期や実態に応じた劣化状況を把握し、適切に更新・修繕を行える環境を構築します。</p> <p>③コストに関する基本的な考え方</p> <p>老朽化が進んだ施設は、施設コストが増加することが想定されます。予防保全を実施することにより、トータルコストの縮減を図ります。</p> |



## 第4章 ストック推計

### 4-1 ストック推計の考え方と流れ

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、将来（30年程度の中長期）の時点における人口等の推計をもとに、公営住宅等の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち所得が低いために自力では世帯構成に適した規模の住宅を確保することが困難な借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。この手法を「ストック推計」といい、国より配布されている『ストック推計プログラム（町村版）』を用いて推計します。

#### ストック推計の流れ

##### 【ステップ1】本町の世帯数の推計

将来の人口推計値と宮城県世帯主率をもとに世帯主率を推定して世帯数を算出

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率}$$

##### 【ステップ2】借家世帯の収入分位別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の収入別世帯数を算出する。

目標年次における世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

目標年次における借家世帯の収入分位五分位階級別世帯数の推計

##### 【ステップ3】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅等の施策対象世帯数」の推計

公営住宅等の施策対象世帯数を推計する。

目標年次における収入分位五分位階級別の基準年収（政令月収）以下の世帯の割合

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

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

目標年次における公営住宅等の施策対象世帯数

##### 【ステップ4】公営住宅等の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

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

目標年次における適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収

必要年収未満の世帯数の割合

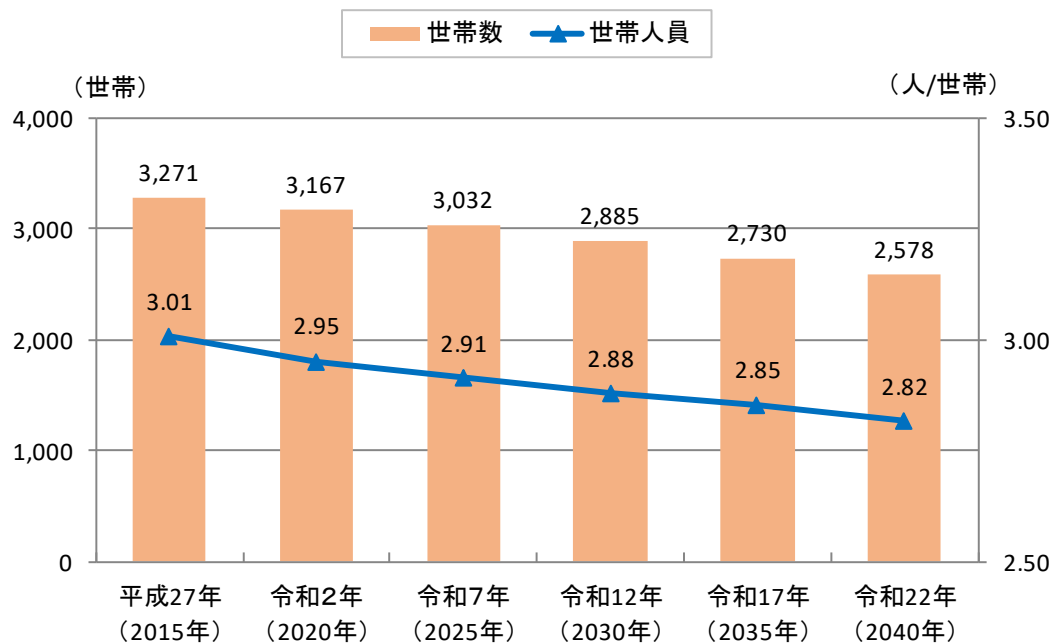
**公営住宅等の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」**



## 4-2 世帯数・世帯人員の推計結果

・世帯数、世帯人員ともに減少傾向が続くものと推計しています。

約10年後の令和12(2030)年における世帯数を2,885世帯、約20年後の令和22(2040)年における世帯数を2,578世帯と推計しています。



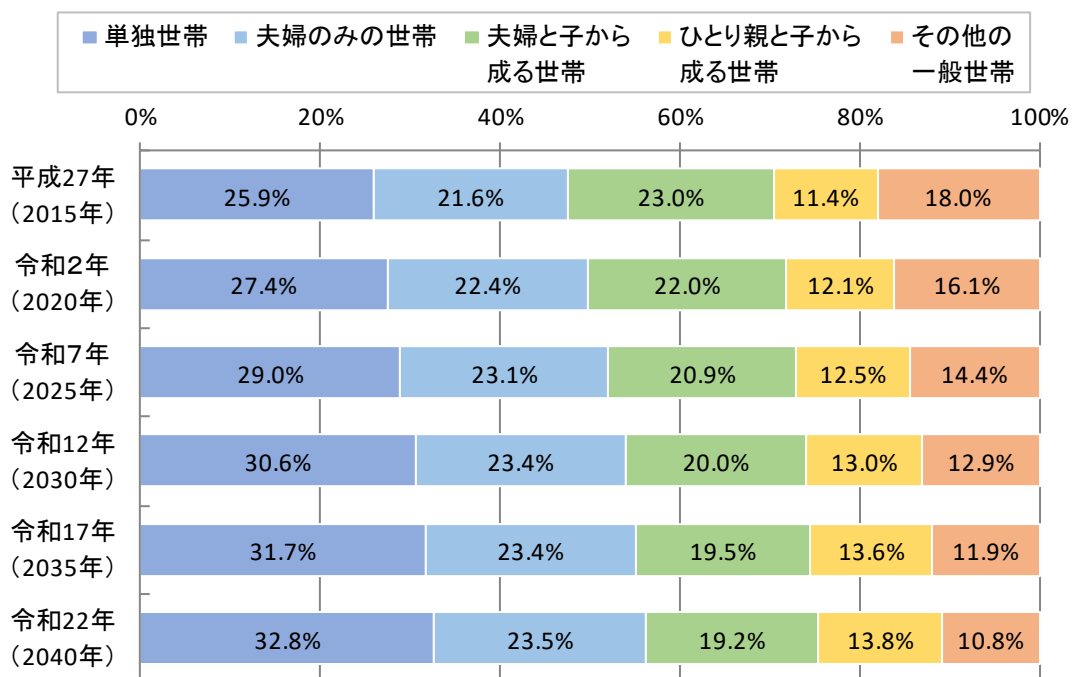
推計：『ストック推計プログラム（町村版）』結果

図4-1 世帯数・世帯人員の推計

### 4-3 世帯構成の推計結果

- ・単独世帯が今後増加していくものと推計しています。
- ・夫婦のみの世帯、ひとり親と子から成る世帯は、微増が続くものと推計しています。
- ・夫婦と子から成る世帯、その他の一般世帯は、減少していくものと推計しています。

単独世帯は増加を続け、2040年には総世帯数の32.8%を占めるものと推計しています。



推計：『ストック推計プログラム（町村版）』結果

図 4-2 世帯構成の推計

※端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。

#### 4-4 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

・2020年以降、5年ごとに約3世帯ずつ減少していくものと推計しています。

著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少していくものと推計しています。

著しい困窮年収未満の世帯数は、策定年度の令和2（2020）年時点で76世帯、目標年度の令和12（2030）年時点で71世帯と現在町営住宅として整備されている64戸を上回るものと推計されています。

なお、著しい困窮年収未満の世帯数には、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する著しい困窮年収未満の世帯数も含まれています。

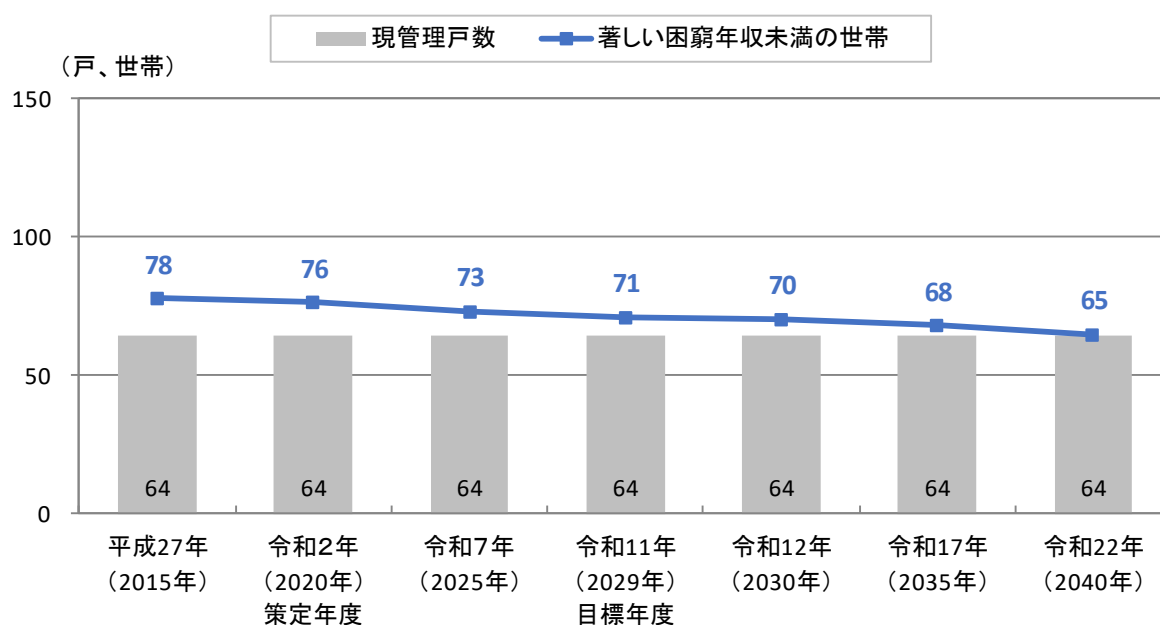


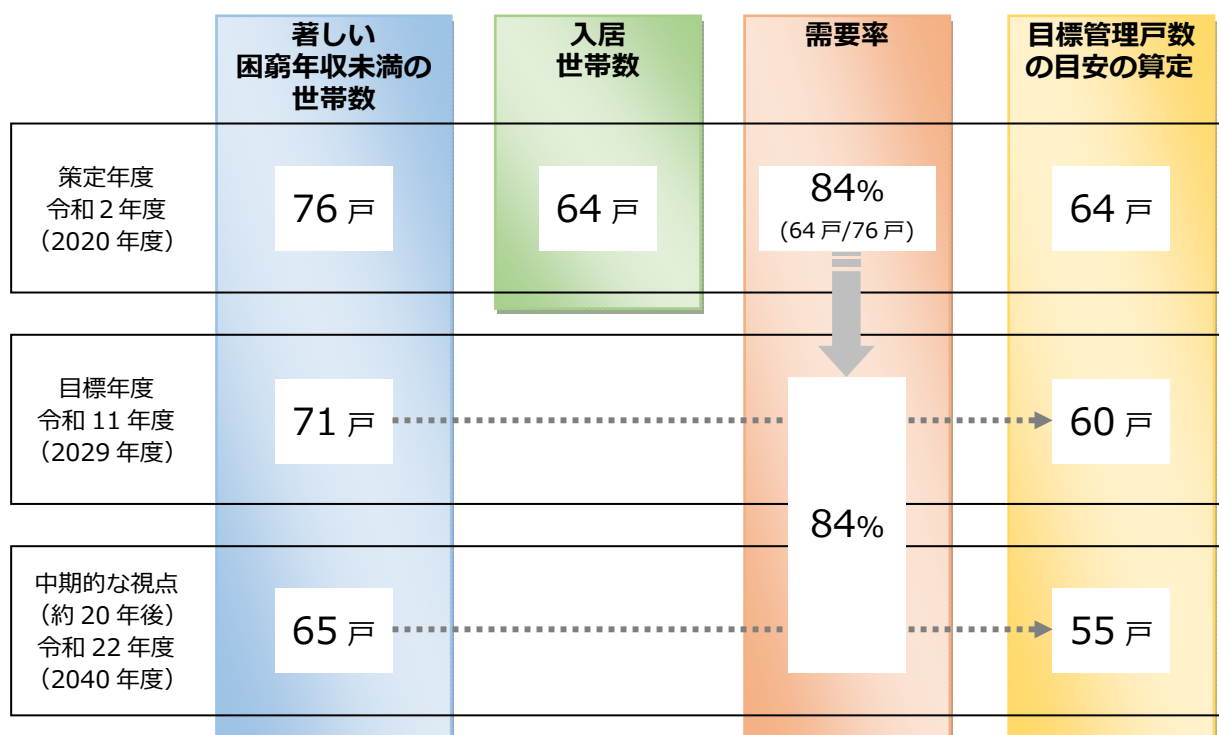
図 4-3 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

※住宅・土地統計調査は抽出調査のため、本町は調査対象外となっています。そのため、推計に使用する民営借家の1㎡当たり家賃の実績値は、隣接する東北町の値を採用しています。

### 4-5 目標管理戸数の設定

前頁の記載のとおり、「著しい困窮年収未満の世帯数」＝「町営住宅の目標管理戸数」ではないことから、基準年度である令和2（2020）年時点の「著しい困窮年収未満の世帯数」のうち「現在の入居世帯数が占める割合」を「需要率」として設定し、推計した「著しい困窮年収未満の世帯数」と「需要率」を用いて「目標管理戸数」を設定します。

設定の考え方を下記に示します。



推計：『ストック推計プログラム（町村版）』結果

図4-4 目標管理戸数の設定

上記の考え方により整理した結果、目標年度である令和11（2029）年度の目標管理戸数は60戸と算出されました。

算出された60戸を適切な状態で維持していくためには、今後大規模な修繕等も必要となります。そのため、用途廃止が決定している桜ヶ丘団地を除く現在の管理戸数63戸を維持し続けることが望ましいと考えられます。

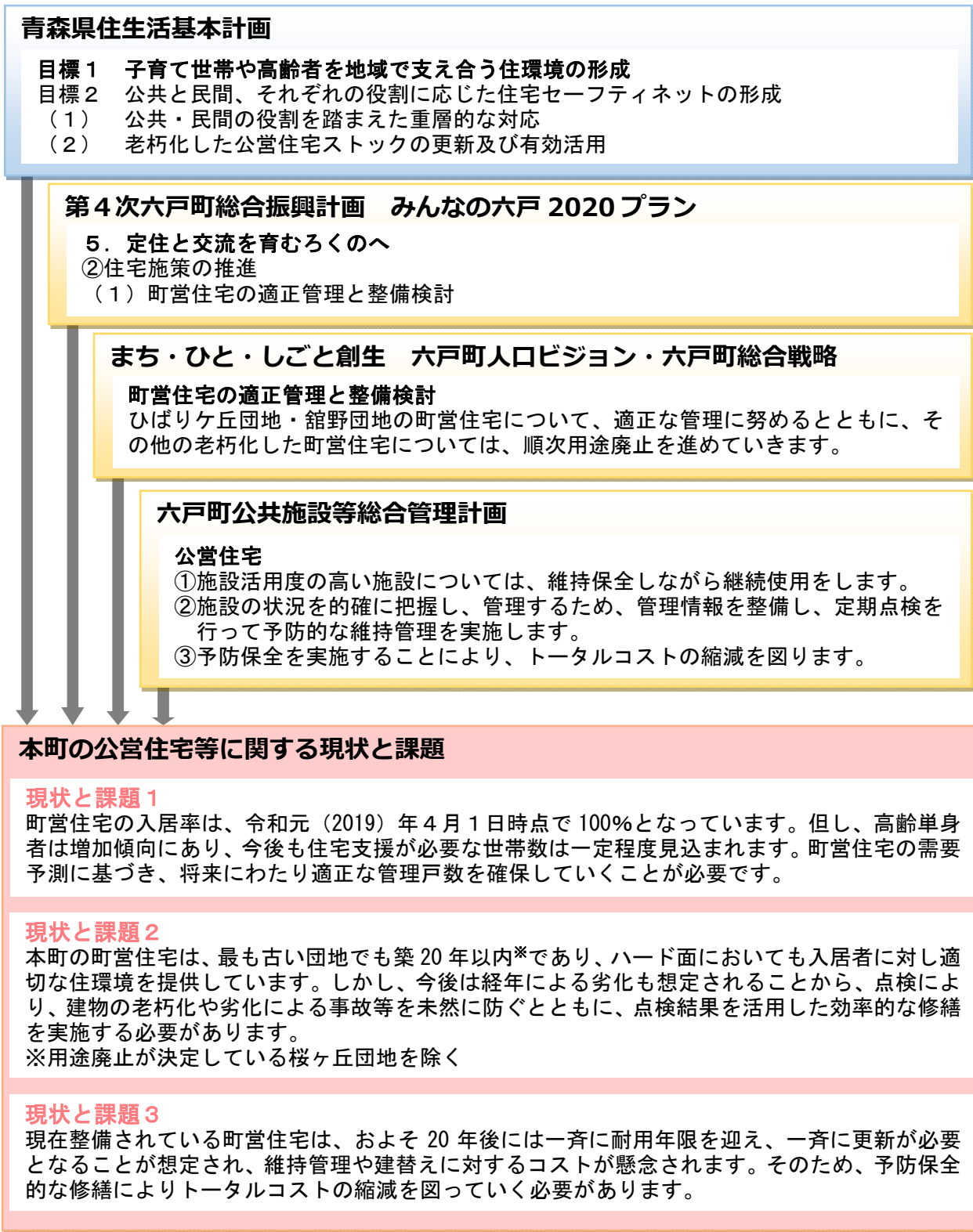
本町では、目標年度である令和11（2029）年度の目標管理戸数を63戸として設定します。

また、中期的な視点（約20年後）においても目標年度と同程度の需要があるものと推計されていることから、本計画に基づき予防保全を実施し、適切な状態での維持を目指します。



## 第5章 長寿命化に関する基本方針

### 5-1 公営住宅等に関する上位・関連計画の方針および現状の課題整理



※上位・関連計画は、公営住宅等に関わる部分を抜粋し整理しています。

## 5-2 長寿命化に関する基本方針

公営住宅等の整備・活用や入居者の住生活を支援するための基本方針を次のとおり定めます。

### ○方針1 確実な点検の実施

今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、法定点検、定期点検のほか目視により容易に確認することができる部位については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」に基づき実施し、維持管理や修繕の的確な実施や次回の点検に役立てていきます。

### ○方針2 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施する必要があるため、点検結果等や将来の需要予測を勘案した上で、①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施、②計画的な修繕による予防保全的管理の実施、③長寿命化に資する改善事業の実施について取組みます。

### ○方針3 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

対症療法型の維持管理ではなく、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、公営住宅等の長寿命化を図ります。また、将来の需要予測に基づいた仕様の水準向上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よってライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減を図ります。

## 第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 6-1 対象住宅の設定

本計画に位置づける対象住宅は、本町が管理する以下の公営住宅等とします。

表 6-1 計画の対象住宅

| No. | 団地名     | 所在地               | 建設年度                        | 構造           | 住宅タイプ | 管理棟数<br>(棟) | 管理戸数<br>(戸) |
|-----|---------|-------------------|-----------------------------|--------------|-------|-------------|-------------|
| 1   | 桜ヶ丘団地   | 大字犬落瀬字通目木104-7    | 昭和34(1959)年                 | 木造平屋         | 戸建    | 1           | 1           |
| 2   | ひばりヶ丘団地 | 大字犬落瀬字権現沢98-1     | 平成14(2002)年<br>平成19(2007)年  | 木造平屋         | 戸建    | 33          | 33          |
| 3   | 館野団地    | 大字犬落瀬字下久保174-1235 | 平成21(2009)年～<br>平成25(2014)年 | 木造平屋<br>木造二階 | 戸建    | 6           | 30          |
| 合 計 |         |                   |                             |              |       | 40          | 64          |

※上記住宅入居者を対象とした共同の福祉のために必要な共同施設等も対象とします



図 6-1 対象住宅の位置図

## 6-2 事業手法と内容

公営住宅等の事業手法は、新指針に基づき、維持管理（修繕・改善）、建替、用途廃止の3つとします。それぞれの内容は以下のとおりです。

表 6-2 各事業手法における基本的な考え方

| 事業手法       |   | 内容  |                              |
|------------|---|---|------------------------------|
| 維持管理       | 計画修繕  | 劣化状況や耐用年数から判断し、修繕周期等に基づき計画を立てた上で行う修繕を行います。                                |                              |
|            | 経常修繕  | 破損部品の修理や取替えなど、日常的に行われる小規模な修繕や、緊急時に対応する修繕を行います。                            |                              |
| 改善         | 全面的改善   | 公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的（住戸内部全体及び大部分）な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行います。 |                              |
|            |   | 1) 躯体以外の住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善  | 福祉対応型・居住性向上型                 |
|            |   | 2) 共用部分改善   | 安全性確保型・福祉対応型                 |
|            |   | 3) 屋外・外構改善  | 福祉対応型                        |
|            | 個別改善  | 規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行います。                             |                              |
|            |   | 1) 規模増改善  | —                            |
|            |   | 2) 住戸改善   | 安全性確保型・長寿命化型<br>福祉対応型・居住性向上型 |
|            |   | 3) 共用部分改善   | 安全性確保型・長寿命化型<br>福祉対応型・居住性向上型 |
| 4) 屋外・外構改善 | 安全性確保型・長寿命化型<br>福祉対応型・居住性向上型  |   |                              |
| 建替         | 現存する公営住宅等を除却し、その敷地に新たに公営住宅等を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替えを含みます。                        |   |                              |
| 用途廃止       | 耐用年数が経過し、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、公営住宅等の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを「用途廃止」とします。 |   |                              |



### 6-3 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、最適な活用手法選定の基本的な考え方を踏まえ、図 6-2 のフロー、及び表 6-3 の判定基準に沿って実施します。なお、今後の法改正や指針の改定等があった際には、本計画の見直しのタイミングに合わせ、判定基準の見直しを検討します。

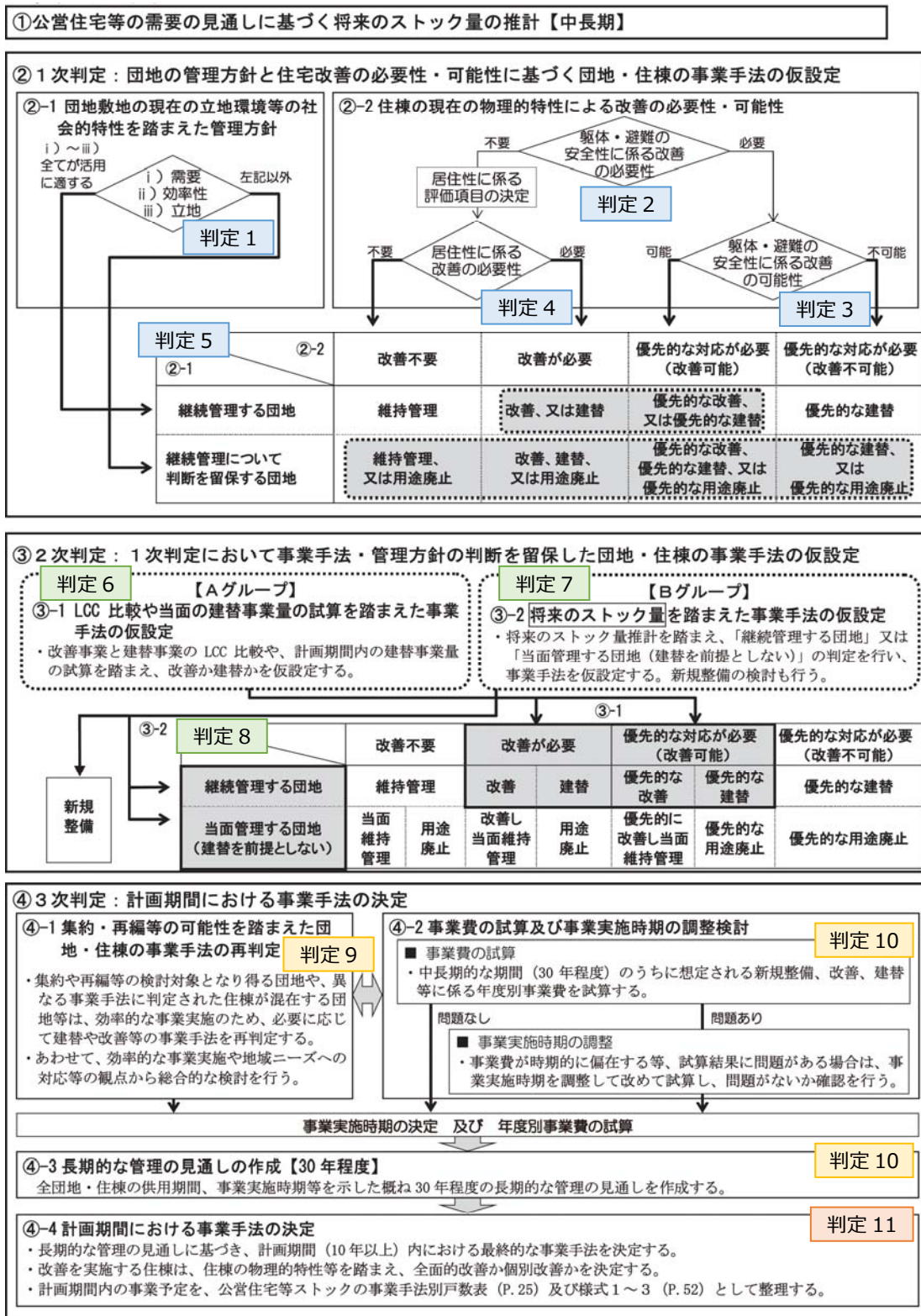


図 6-2 事業手法の選定フロー

表 6-3 判定基準

| 判定項目  |                                 | 判定基準  | 判定結果   |  |
|-------|---------------------------------|---|--|--|
| 判定 1  | 社会的特性による判定                      | 需要  | ①入居状況<br>平成30（2018）年度の入居率5割以上の場合「○」<br>平成30（2018）年度の入居率5割未満の場合、もしくは政策空家を有する場合「×」                   | 5項目全てが「○」の場合は、活用に適すると判定し「継続管理する団地」とする。それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とする。 |
|       |                                 | 効率性   | ②用途地域<br>用途地域内かつ工業系用途以外の場合「○」<br>用途地域外または工業系用途内の場合「×」  |  |
|       |                                 | 立地  | ③敷地形状<br>敷地形状が整地化されている場合「○」<br>敷地形状が極端に細長い、いびつな形状の場合「×」  |  |
|       |                                 |   | ④災害危険区域等<br>災害危険区域等（土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン））に該当しない場合「○」<br>災害危険区域等（土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン））に一部でも敷地が含まれる場合「×」 |  |
|       |                                 |   | ⑤利便性<br>鉄道駅、もしくはバス停までの距離が800m以内の場合「○」<br>鉄道駅、もしくはバス停までの距離が800m以上の場合「×」                             |  |
| 判定 2  | 改善の必要性に係る                       | ①躯体の安全性<br>昭和56（1981）年以降に建設、もしくは耐震診断により耐震性が有りと判断されている場合「○」<br>昭和56（1981）年以前に建設、耐震診断により耐震性が無しと判断されている場合「×」   | 2項目全てが「○」の場合は、躯体・避難の安全性が確保されているものと判定し「安全性に係る改善は不要」とする。それ以外を「安全性に係る改善が必要」とする。                       |  |
|       |                                 | ②避難の安全性<br>二方向避難（消防法）が確保されている、もしくは防火区画が形成されている「○」<br>二方向避難（消防法）が確保されておらず、防火区画も形成されていない「×」   |  |  |
| 判定 3  | 物理的特性による改善の可能性                  | ①個別改善の可能性<br>※公営住宅等ストック総合改善事業の施行の要件<br>平成2（1990）年度以前の建設の場合「○」<br>平成2（1990）年度以降の建設の場合「×」   | 3項目全てが「○」の場合は、安全性に係る改善が可能と判定し、「改善可能」とする。それ以外を「改善不可能」とする。   |  |
|       |                                 | ②個別改善の可能性 2<br>※公営住宅等ストック総合改善事業の施行の要件<br>構造的に10年以上使用が可能な場合「○」<br>※公営住宅法に基づく耐用年限（耐火70年・準耐火45年・木造30年）<br>構造的に10年以上使用が困難な場合「×」<br>※公営住宅法に基づく耐用年限（耐火70年・準耐火45年・木造30年） |  |  |
|       |                                 | ③全面的改善の可能性<br>※公営住宅等ストック総合改善事業の施行の要件<br>建築後30年を経過し、全面的改善事業の実施後に30年以上管理する予定の場合「○」<br>建築後30年を経過していない、もしくは全面的改善事業の実施後に30年以上管理する予定がない場合「×」                            |  |  |
| 判定 4  | 居住性に係る改善の必要性                    | ①住戸面積<br>※住生活基本計画（全国計画）の住水準では3人で40㎡以上<br>40㎡未満である「○」  | 4項目の「○」を1点、「×」を0点と点数化し、半数の2点以上の点数の場合「改善不要」、2点未満を「改善が必要」とする。  |  |
|       |                                 | ②設備（給湯器）<br>給湯器が設置されている「○」<br>給湯器が設置されていない「×」   |  |  |
|       |                                 | ③高齢者対応<br>※平成4（1992）年度、整備基準にバリアフリー基準追加<br>平成4（1992）年度以降の建設である「○」<br>平成4（1992）年度より前の建設である「×」   |  |  |
|       |                                 | ④断熱性能<br>※昭和60（1985）年度から壁パネル採用、平成18（2006）年度から省エネ等級3。<br>昭和60（1985）年度以降の建設である「○」<br>昭和60（1985）年度より前の建設である「×」   |  |  |
| 判定 5  | 仮手設法の国の事業手法の選定フローに則り仮設定         |   |  |  |
| 判定 6  | 手算のL法を建Cの踏替C仮ま事比較設え業較定た量や事の当業試面 | 事業費比較<br>※木造は縮減効果が少ないため維持管理または建替とする<br>建替事業費の方が高い   | 改善   |  |
|       |                                 | 改善事業費の方が高い  | 建替   |  |
| 判定 7  | 法を將の踏来の仮まの設えたストック事業手量           | 目標管理戸数が管理戸数よりも少ない   | 判定の変更無し  |  |
|       |                                 | 目標管理戸数が管理戸数よりも多い  | 新規整備の検討  |  |
| 判定 8  | 仮手設法の国の事業手法の選定フローに則り仮設定         |   |  |  |
| 判定 9  | のえ可集再た能約判事性・再定業を再手踏編法まの         | 集約・再編等の可能性に関する検討<br>公共施設等総合管理計画に集約の記載がある<br>公共施設等総合管理計画に集約の記載がない  | 判定の見直し<br>判定の変更無し  |  |
|       |                                 | 地域二一スへの対応等の総合的な検討<br>新たな活用の可能性がある<br>新たな活用の可能性がない   | 判定の見直し<br>判定の変更無し  |  |
| 判定 10 | な整事手管理討実費の及施の見時試算し期の及的調ひ        | 各事業の設定周期に基づいた事業内容で問題ない  | 判定の変更無し  |  |
|       |                                 | 事業時期の調整<br>一定の時期に改善・建替事業費が集中する、事業費からみて計画期間内の事業実施が難しい  | 事業内容の調整や事業費の平準化を行い、事業内容、実施時期の方針決定  |  |
| 1判定   | 事業手法の決定                         | 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における採択的な事業手法を決定  |  |  |

### 6-4 事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算します。また、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

中長期的な期間内の修繕事業にかかる費用については、より実情に即した計画とするため、令和元（2019）年12月に県内の業者へ依頼した見積額（税込み額）で設定することとします。なお、事業費の試算及び事業実施時期の調整検討においては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示された修繕周期に即すことを基本としますが、事業の平準化を行うため、建設年度を考慮し試算します。

表 6-4 1戸あたりの事業費の目安

|     |                 | ひばりヶ丘団地    | 館野団地     |            |            |
|-----|-----------------|------------|----------|------------|------------|
|     |                 | 全戸         | A・B      | C・D・F      | E          |
| 屋根  | 葺き替え            | 840,000円   | 550,000円 | 1,100,000円 | 1,200,000円 |
|     | 塗装工事            | 420,000円   | 300,000円 | 500,000円   | 550,000円   |
| 外壁  | シーリング<br>打ち替え   | 210,000円   | 110,000円 | 150,000円   | 170,000円   |
|     | 塗装              | 500,000円   | 200,000円 | 360,000円   | 350,000円   |
|     | 張替え             | 1,600,000円 | 800,000円 | 1,400,000円 | 1,400,000円 |
| その他 | 足場代             | 560,000円   | 250,000円 | 400,000円   | 400,000円   |
|     | 外部ポーチ<br>周りの柱修繕 | 150,000円   | -        | -          | -          |
|     | ガス給湯器<br>交換     | 350,000円   | 350,000円 | 350,000円   | 350,000円   |

6-5 判定結果

表6-5 判定結果

Table with columns for 'No.', '所在地', '建設年度', '構造', '判定1-11', '事業手法', '計画期間', and '年度'. It includes detailed criteria for building assessment and cost projections for various public housing units.

※ひばりヶ丘団地住棟番号1-12のうち1棟は平成29(2017)年度に、2棟は平成30(2018)年度に給湯器を修繕を実施しているため、事業実施時期を延期している。
※ひばりヶ丘団地住棟番号13-26のうち2棟は平成27(2015)年度に、3棟は平成29(2017)年度に、3棟は令和元(2019)年度に給湯器を修繕を実施しているため、事業実施時期を延期している。
※ひばりヶ丘団地住棟番号27-35のうち1棟は平成28(2016)年度に給湯器を修繕を実施しているため、事業実施時期を延期している。

## 第7章 点検・修繕・事業に関する実施方針

### 7-1 点検の実施方針

#### (1) 定期点検・法定点検の実施方針

公営住宅等の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要です。

したがって、法定点検については、引き続き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(あわせて「定期点検」とします)を実施します。

##### 法定点検

建築基準法(法第 12 条)では、一定以上の規模の建築物の敷地、構造、昇降機及び建築設備について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することを義務付けています。

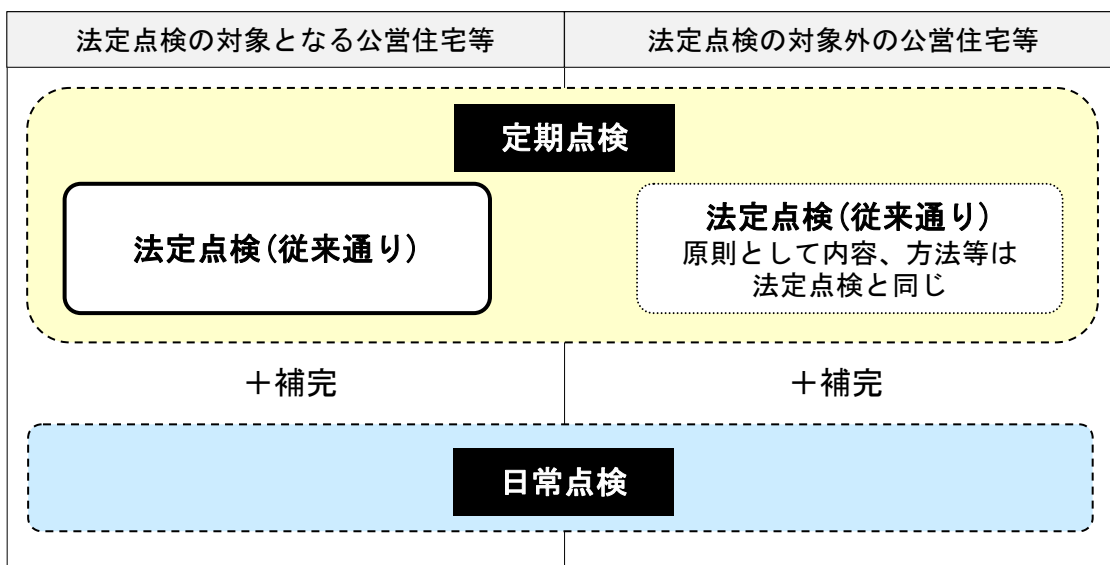
#### (2) 日常点検の実施方針

目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、公営住宅等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、日常点検において点検を行います。

##### 日常点検

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 (2016) 年 8 月国土交通省 住宅局 住宅総合整備課)」に基づき実施するもので、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外による実施も可能です。



参考資料：「公営住宅等日常点検マニュアル」

図 7-1 定期点検・日常点検の位置づけ



### (3) 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

バルコニー等の入居者が専用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、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

## 7-2 計画修繕の実施方針

### (1) 計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業(長寿命化型)により対応します。

なお、計画修繕の修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に示されている「修繕周期表」を参考に実施することを基本とします。

### (2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画

点検(定期点検・日常点検)により、老朽化がみられた場合には、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認され、劣化が確認されない場合には、他の団地の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期することも考えられます。

なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、随時、点検及び修繕を行うこととします。

### (3) 計画修繕の効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整するなど、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。

### (4) 修繕履歴のデータベース化

今後の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、次回の修繕時期や修繕内容に役立てます。

### 7-3 改善事業の実施方針

今後も活用を図る団地について、居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性を考慮し、適正な個別改善事業を実施します。

計画期間内においては、「長寿命化」に関連する事業を優先的に実施するものとします。

表 7-1 個別改善事業の対象項目の例示

|  | 1：住戸改善   | 2：共用部改善  | 3：屋外・外構改善  |
|--|--|--|--|
| <p>A：居住性向上</p> <p>引き続き活用を図る住宅のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。</p>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯施設の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化等</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(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</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(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)</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備等</li> </ul> |
| <p>B：福祉対応</p> <p>引き続き活用を図る中層のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。</p>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新等</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層E Vの設置、機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手すりの設置</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>  |
| <p>C：安全性確保</p> <p>耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。</p> | <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>・住宅用防災報知器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・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部品の設置等</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>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・E Vかご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置等</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等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等</li> </ul>            |
| <p>D：長寿命化</p> <p>一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住宅において、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、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う。</p>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上</li> <li>・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事等</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・耐食性向上に資する工事等</li> </ul>   |

#### 7-4 建替事業の実施方針

本計画期間では、該当団地はありません。

なお、計画期間後に建替事業を検討する際は需要推計を行い、将来の需要戸数や余剰戸数から必要な管理戸数について検討することとします。

#### 7-5 用途廃止の実施方針

桜ヶ丘団地については、公共施設等総合管理計画および前計画で用途廃止とすることが決定しています。なお、用途廃止は状況を踏まえながら進めていくこととし、必要に応じて計画修繕を適宜実施します。



## 第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するため、次の様式を作成します。

- 【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧
- 【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
- 【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)

表 8-1 【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 六戸町

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共賃貸住宅 (公立施設) 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<br>削減効果<br>(千円/年) | 備考         |          |  |  |  |     |     |  |
|---------|-------|----|----|----------------|--------|----------------|------------|----|-----------|------------|------------|-----------|------------|----|-----|-----|--|-----------------------|------------|----------|--|--|--|-----|-----|--|
|         |       |    |    |                | 法定点検   | 法定点検に<br>準じた点検 | R2         | R3 | R4        | R5         | R6         | R7        | R8         | R9 | R10 | R11 |  |                       |            |          |  |  |  |     |     |  |
| ひばりヶ丘団地 | 1-12  | 10 | 木造 | 平成14年<br>2002年 |        |                |            |    | 外壁<br>張替え | ポーチ部<br>修繕 | 給湯交換<br>7戸 |           |            |    |     |     |  |                       |            |          |  |  |  | 504 |     |  |
| ひばりヶ丘団地 | 13-26 | 11 | 木造 | 平成14年<br>2002年 |        |                |            |    | 外壁<br>張替え | ポーチ部<br>修繕 | 給湯交換<br>3戸 |           |            |    |     |     |  |                       |            |          |  |  |  |     | 555 |  |
| ひばりヶ丘団地 | 27-35 | 7  | 木造 | 平成14年<br>2002年 |        |                |            |    |           |            | 給湯交換<br>6戸 | 外壁<br>張替え | ポーチ部<br>修繕 |    |     |     |  |                       |            |          |  |  |  |     | 393 |  |
| ひばりヶ丘団地 | 36-38 | 3  | 木造 | 平成19年<br>2007年 |        |                |            |    |           |            |            |           |            |    |     |     |  | 外壁<br>張替え             | ポーチ部<br>修繕 | 給湯<br>交換 |  |  |  |     | 119 |  |
| ひばりヶ丘団地 | 50-51 | 2  | 木造 | 平成19年<br>2007年 |        |                |            |    |           |            |            |           |            |    |     |     |  | 外壁<br>張替え             | ポーチ部<br>修繕 | 給湯<br>交換 |  |  |  |     | 79  |  |
| 館野団地    | A-B   | 11 | 木造 | 平成21年<br>2009年 |        |                |            |    |           |            |            |           |            |    |     |     |  |                       |            |          |  |  |  |     | 922 |  |
| 館野団地    | C     | 5  | 木造 | 平成22年<br>2010年 |        |                |            |    |           |            |            |           |            |    |     |     |  |                       |            |          |  |  |  |     | 333 |  |
| 館野団地    | D     | 5  | 木造 | 平成23年<br>2011年 |        |                |            |    |           |            |            |           |            |    |     |     |  |                       |            |          |  |  |  |     | 323 |  |
| 館野団地    | E     | 4  | 木造 | 平成25年<br>2013年 |        |                |            |    |           |            |            |           |            |    |     |     |  |                       |            |          |  |  |  |     | 191 |  |
| 館野団地    | F     | 5  | 木造 | 平成25年<br>2013年 |        |                |            |    |           |            |            |           |            |    |     |     |  |                       |            |          |  |  |  |     | 249 |  |

表 8-2 【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 六戸町

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<br>替整備予定<br>年度 | LCC<br>(千円/年) | 備考 |
|-----|------|----|----|------|--------|----------------|----------------------|---------------|----|
|     |      |    |    |      | 法定点検   | 法定点検に<br>準じた点検 |                      |               |    |
|     |      |    |    |      |        |                |                      |               |    |
|     |      |    |    |      |        |                |                      |               |    |

表 8-3 【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)

【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： 六戸町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地域民  
（公共賃貸） 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<br>差じた点検 | R2           | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 |  |    |  |  |
|     |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |    |     |     |  |    |  |  |
|     |       |      |        |                |              |    |    |    |    |    |    |    |     |     |  |    |  |  |

## 第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に示されているLCC算出の考え方にに基づき、LCC算定プログラムを活用し、LCCを算出します。

### 9-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、改善の内容が住宅の質の維持・向上に資する適切な投資であるかについて判断するため、国から提供されている「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出します。

ライフサイクルコスト（LCC）の算定における前提条件を下記に示します。

表 9-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算定における前提条件

| 条件区分   | 条件   |
|--------|--|
| A：計画前  | 40年間活用する前提で、活用期間（過去及び将来）における「修繕費」と「建設費（推定再建築費）」で構成する年間の平均コスト                       |
| B：計画後  | 50年間活用する前提で、活用期間における「改善事業費」と過去及び将来における「修繕費」および「活用期間終了時点での建設費（推定再建築費）」で構成する年間の平均コスト |
| 年平均改善額 | A－Bで求められる長寿命化改善事業の効果額（実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出）                             |

### 9-2 改善事業によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の確認

#### （1）改善事業費（概算）

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出するための事業及び事業費の根拠は、「第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定」の6-4 事業費の試算及び事業実施時期の調整に示した事業費（概算）と表 6-5 判定結果に示した事業とします。

(2) LCC縮減効果

改善事業について適切な投資であるかを判断するためライフサイクルコストを算出します。

事業を実施する場合としない場合のそれぞれについて建設から建替までに要する1年当たりのコストを比較し、年平均改善額が0以上であれば、適切な投資であると判断します。

算出した結果、下記のとおり改善事業を実施するすべての住棟について、長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があると判断されます。

表 9-2 LCC 縮減効果の算出結果【総括表】

| No. | 団地名     | 住棟    | 計画前モデル  |                 |                   | 計画後モデル  |  |                 | LCC縮減効果           |               |                |
|-----|---------|-------|---------|-----------------|-------------------|---------|--|-----------------|-------------------|---------------|----------------|
|     |         |       | 評価期間(年) | 修繕費現在価値化(円/戸・回) | ライフサイクルコスト(円/戸・年) | 評価期間(年) | 改善事業   | 修繕費現在価値化(円/戸・回) | ライフサイクルコスト(円/戸・年) | 年平均縮減額(円/戸・年) | 年平均縮減額(千円/棟・年) |
| 1   | ひばりヶ丘団地 | 1-12  | 40      | 4,222,278       | 474,843           | 55      | 屋根葺き替え1回<br>屋根塗装工事1回<br>外壁張替え1回<br>外壁シーリング打ち替え1回<br>外壁塗装1回<br>外部ポーチ周りの柱修繕1回<br>給湯器交換2回 | 4,189,335       | 397,389           | 77,455        | 387            |
| 2   | ひばりヶ丘団地 | 13-26 | 40      | 4,222,278       | 457,176           | 55      | 屋根葺き替え1回<br>屋根塗装工事1回<br>外壁張替え1回<br>外壁シーリング打ち替え1回<br>外壁塗装1回<br>外部ポーチ周りの柱修繕1回<br>給湯器交換2回 | 4,220,498       | 392,858           | 64,318        | 707            |
| 3   | ひばりヶ丘団地 | 27-35 | 40      | 4,222,278       | 457,176           | 55      | 屋根葺き替え1回<br>屋根塗装工事1回<br>外壁張替え1回<br>外壁シーリング打ち替え1回<br>外壁塗装1回<br>外部ポーチ周りの柱修繕1回<br>給湯器交換2回 | 4,260,352       | 388,702           | 68,474        | 479            |
| 4   | ひばりヶ丘団地 | 36-38 | 40      | 4,222,278       | 423,308           | 55      | 屋根葺き替え1回<br>屋根塗装工事1回<br>外壁張替え1回<br>外壁シーリング打ち替え1回<br>外壁塗装1回<br>外部ポーチ周りの柱修繕1回<br>給湯器交換2回 | 4,280,236       | 369,313           | 53,995        | 162            |
| 5   | ひばりヶ丘団地 | 50-51 | 40      | 4,222,278       | 423,308           | 55      | 屋根葺き替え1回<br>屋根塗装工事1回<br>外壁張替え1回<br>外壁シーリング打ち替え1回<br>外壁塗装1回<br>外部ポーチ周りの柱修繕1回<br>給湯器交換2回 | 4,280,236       | 369,313           | 53,995        | 108            |
| 6   | 館野団地    | A-B   | 40      | 4,222,278       | 442,778           | 55      | 屋根葺き替え1回<br>屋根塗装工事1回<br>外壁張替え1回<br>外壁シーリング打ち替え1回<br>外壁塗装1回<br>給湯器交換2回                  | 4,245,893       | 355,113           | 87,665        | 964            |
| 7   | 館野団地    | C     | 40      | 4,222,278       | 474,843           | 55      | 屋根葺き替え1回<br>屋根塗装工事1回<br>外壁張替え1回<br>外壁シーリング打ち替え1回<br>外壁塗装1回<br>給湯器交換2回                  | 4,189,335       | 397,389           | 77,455        | 387            |
| 8   | 館野団地    | D     | 40      | 4,222,278       | 469,218           | 55      | 屋根葺き替え1回<br>屋根塗装工事1回<br>外壁張替え1回<br>外壁シーリング打ち替え1回<br>外壁塗装1回<br>給湯器交換2回                  | 4,209,055       | 393,656           | 75,562        | 378            |
| 9   | 館野団地    | E     | 40      | 4,222,278       | 422,103           | 55      | 屋根葺き替え1回<br>屋根塗装工事1回<br>外壁張替え1回<br>外壁シーリング打ち替え1回<br>外壁塗装1回<br>給湯器交換2回                  | 4,290,865       | 362,296           | 59,808        | 239            |
| 10  | 館野団地    | F     | 40      | 4,222,278       | 422,103           | 55      | 屋根葺き替え1回<br>屋根塗装工事1回<br>外壁張替え1回<br>外壁シーリング打ち替え1回<br>外壁塗装1回<br>給湯器交換2回                  | 4,290,865       | 360,878           | 61,225        | 306            |

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

表 9-3 LCC 縮減効果の算出結果【ひばりヶ丘団地 1-12】

| ■計画前モデル  |                                |               |  |
|----------|--------------------------------|---------------|--|
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ①        | 評価期間(改善非実施)A                   | 40 年          | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間  |
| ②-1      | 修繕費A1(現時点まで)                   | 401,132 円     | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用  |
| ②-2      | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)<br>(現在価値化) | 3,821,146 円   | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用  |
| ②        | 修繕費A                           | 4,222,278 円   | ②-1と②-2の合計   |
| ③        | 建設費(推定再建築費)                    | 14,475,000 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ④-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ④-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.296 %       | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数  |
| ④        | 除却費B(現在価値化)                    | 296,460 円     | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費  |
| ⑤        | 計画前LCC ((②+③+④)÷①)             | 474,843 円/戸・年 | —  |
| ■計画後モデル  |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑥        | 評価期間(改善実施)B                    | 55 年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1      | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)<br>(現在価値化) | 4,426,507 円   | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用   |
| ⑦-2      | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分<br>(現在価値化)  | 638,304 円     | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分  |
| ⑦        | 累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)           | 4,189,335 円   | ②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額  |
| ⑧-1      | 長寿命化型改善費                       | 5,010,000 円   | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用                 |
| ⑧        | 長寿命化型改善費(現在価値化)                | 3,027,425 円   | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用   |
| ⑨        | 建設費(推定再建築費)                    | 14,475,000 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ⑩-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ⑩-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.165 %       | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数   |
| ⑩        | 除却費B(現在価値化)                    | 164,614 円     | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費   |
| ⑪        | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)           | 397,389 円/戸・年 | —  |
| ■LCC縮減効果 |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑫        | 年平均縮減額 (⑤-⑪)                   | 77,455 円/戸・年  | —  |
| ⑬        | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)             | 387,274 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断   |

表 9-4 LCC 縮減効果の算出結果【ひばりヶ丘団地 13-26】

| ■計画前モデル  |                                |               |  |
|----------|--------------------------------|---------------|--|
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ①        | 評価期間(改善非実施)A                   | 40 年          | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間  |
| ②-1      | 修繕費A1(現時点まで)                   | 401,132 円     | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用  |
| ②-2      | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)<br>(現在価値化) | 3,821,146 円   | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用  |
| ②        | 修繕費A                           | 4,222,278 円   | ②-1と②-2の合計   |
| ③        | 建設費(推定再建築費)                    | 13,768,300 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ④-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ④-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.296 %       | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数  |
| ④        | 除却費B(現在価値化)                    | 296,460 円     | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費  |
| ⑤        | 計画前LCC ((②+③+④)÷①)             | 457,176 円/戸・年 | —  |
| ■計画後モデル  |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑥        | 評価期間(改善実施)B                    | 55 年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1      | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)<br>(現在価値化) | 4,426,507 円   | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用   |
| ⑦-2      | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分<br>(現在価値化)  | 607,141 円     | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分  |
| ⑦        | 累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)           | 4,220,498 円   | ②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額  |
| ⑧-1      | 長寿命化型改善費                       | 5,540,000 円   | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用                 |
| ⑧        | 長寿命化型改善費(現在価値化)                | 3,453,787 円   | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用   |
| ⑨        | 建設費(推定再建築費)                    | 13,768,300 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ⑩-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ⑩-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.165 %       | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数   |
| ⑩        | 除却費B(現在価値化)                    | 164,614 円     | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費   |
| ⑪        | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)           | 392,858 円/戸・年 | —  |
| ■LCC縮減効果 |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑫        | 年平均縮減額 (⑤-⑪)                   | 64,318 円/戸・年  | —  |
| ⑬        | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)             | 707,496 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断   |

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

表 9-5 LCC 縮減効果の算出結果【ひばりヶ丘団地 27-35】

| ■計画前モデル  |                                |               |  |
|----------|--------------------------------|---------------|--|
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ①        | 評価期間(改善非実施)A                   | 40 年          | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間  |
| ②-1      | 修繕費A1(現時点まで)                   | 401,132 円     | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用  |
| ②-2      | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)<br>(現在価値化) | 3,821,146 円   | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用  |
| ②        | 修繕費A                           | 4,222,278 円   | ②-1と②-2の合計   |
| ③        | 建設費(推定再建築費)                    | 13,768,300 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ④-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ④-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.296 %       | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数  |
| ④        | 除却費B(現在価値化)                    | 296,460 円     | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費  |
| ⑤        | 計画前LCC ((②+③+④)÷①)             | 457,176 円/戸・年 | —  |
| ■計画後モデル  |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑥        | 評価期間(改善実施)B                    | 55 年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1      | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)<br>(現在価値化) | 4,426,507 円   | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用   |
| ⑦-2      | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分<br>(現在価値化)  | 567,287 円     | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分  |
| ⑦        | 累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)           | 4,260,352 円   | ②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額  |
| ⑧-1      | 長寿命化型改善費                       | 5,540,000 円   | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用                 |
| ⑧        | 長寿命化型改善費(現在価値化)                | 3,185,323 円   | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用   |
| ⑨        | 建設費(推定再建築費)                    | 13,768,300 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ⑩-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ⑩-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.165 %       | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数   |
| ⑩        | 除却費B(現在価値化)                    | 164,614 円     | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費   |
| ⑪        | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)           | 388,702 円/戸・年 | —  |
| ■LCC縮減効果 |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑫        | 年平均縮減額 (⑤-⑪)                   | 68,474 円/戸・年  | —  |
| ⑬        | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)             | 479,320 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断   |

表 9-6 LCC 縮減効果の算出結果【ひばりヶ丘団地 36-38】

| ■計画前モデル  |                                |               |  |
|----------|--------------------------------|---------------|--|
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ①        | 評価期間(改善非実施)A                   | 40 年          | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間  |
| ②-1      | 修繕費A1(現時点まで)                   | 401,132 円     | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用  |
| ②-2      | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)<br>(現在価値化) | 3,821,146 円   | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用  |
| ②        | 修繕費A                           | 4,222,278 円   | ②-1と②-2の合計   |
| ③        | 建設費(推定再建築費)                    | 12,413,600 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ④-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ④-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.296 %       | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数  |
| ④        | 除却費B(現在価値化)                    | 296,460 円     | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費  |
| ⑤        | 計画前LCC ((②+③+④)÷①)             | 423,308 円/戸・年 | —  |
| ■計画後モデル  |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑥        | 評価期間(改善実施)B                    | 55 年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1      | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)<br>(現在価値化) | 4,426,507 円   | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用   |
| ⑦-2      | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分<br>(現在価値化)  | 547,403 円     | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分  |
| ⑦        | 累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)           | 4,280,236 円   | ②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額  |
| ⑧-1      | 長寿命化型改善費                       | 5,540,000 円   | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用                 |
| ⑧        | 長寿命化型改善費(現在価値化)                | 3,453,787 円   | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用   |
| ⑨        | 建設費(推定再建築費)                    | 12,413,600 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ⑩-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ⑩-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.165 %       | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数   |
| ⑩        | 除却費B(現在価値化)                    | 164,614 円     | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費   |
| ⑪        | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)           | 369,313 円/戸・年 | —  |
| ■LCC縮減効果 |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑫        | 年平均縮減額 (⑤-⑪)                   | 53,995 円/戸・年  | —  |
| ⑬        | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)             | 161,985 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断   |



第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

表 9-7 LCC 縮減効果の算出結果【ひばりヶ丘団地 50-51】

| ■計画前モデル  |                                |               |  |
|----------|--------------------------------|---------------|--|
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ①        | 評価期間(改善非実施)A                   | 40 年          | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間  |
| ②-1      | 修繕費A1(現時点まで)                   | 401,132 円     | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用  |
| ②-2      | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)<br>(現在価値化) | 3,821,146 円   | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用  |
| ②        | 修繕費A                           | 4,222,278 円   | ②-1と②-2の合計   |
| ③        | 建設費(推定再建築費)                    | 12,413,600 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ④-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ④-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.296 %       | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数  |
| ④        | 除却費B(現在価値化)                    | 296,460 円     | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費  |
| ⑤        | 計画前LCC ((②+③+④)÷①)             | 423,308 円/戸・年 | —  |
| ■計画後モデル  |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑥        | 評価期間(改善実施)B                    | 55 年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1      | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)<br>(現在価値化) | 4,426,507 円   | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用   |
| ⑦-2      | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分<br>(現在価値化)  | 547,403 円     | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分  |
| ⑦        | 累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)           | 4,280,236 円   | ②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額  |
| ⑧-1      | 長寿命化型改善費                       | 5,540,000 円   | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用                 |
| ⑧        | 長寿命化型改善費(現在価値化)                | 3,453,787 円   | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用   |
| ⑨        | 建設費(推定再建築費)                    | 12,413,600 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ⑩-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ⑩-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.165 %       | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数   |
| ⑩        | 除却費B(現在価値化)                    | 164,614 円     | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費   |
| ⑪        | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)           | 369,313 円/戸・年 | —  |
| ■LCC縮減効果 |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑫        | 年平均縮減額 (⑤-⑪)                   | 53,995 円/戸・年  | —  |
| ⑬        | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)             | 107,990 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断   |

表 9-8 LCC 縮減効果の算出結果【館野団地 A・B】

| ■計画前モデル  |                                |               |  |
|----------|--------------------------------|---------------|--|
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ①        | 評価期間(改善非実施)A                   | 40 年          | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間  |
| ②-1      | 修繕費A1(現時点まで)                   | 401,132 円     | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用  |
| ②-2      | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)<br>(現在価値化) | 3,821,146 円   | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用  |
| ②        | 修繕費A                           | 4,222,278 円   | ②-1と②-2の合計   |
| ③        | 建設費(推定再建築費)                    | 13,192,400 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ④-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ④-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.296 %       | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数  |
| ④        | 除却費B(現在価値化)                    | 296,460 円     | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費  |
| ⑤        | 計画前LCC ((②+③+④)÷①)             | 442,778 円/戸・年 | —  |
| ■計画後モデル  |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑥        | 評価期間(改善実施)B                    | 55 年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1      | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)<br>(現在価値化) | 4,426,507 円   | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用   |
| ⑦-2      | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分<br>(現在価値化)  | 581,745 円     | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分  |
| ⑦        | 累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)           | 4,245,893 円   | ②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額  |
| ⑧-1      | 長寿命化型改善費                       | 3,160,000 円   | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用                 |
| ⑧        | 長寿命化型改善費(現在価値化)                | 1,928,322 円   | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用   |
| ⑨        | 建設費(推定再建築費)                    | 13,192,400 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ⑩-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ⑩-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.165 %       | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数   |
| ⑩        | 除却費B(現在価値化)                    | 164,614 円     | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費   |
| ⑪        | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)           | 355,113 円/戸・年 | —  |
| ■LCC縮減効果 |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑫        | 年平均縮減額 (⑤-⑪)                   | 87,665 円/戸・年  | —  |
| ⑬        | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)             | 964,317 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断   |

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

表 9-9 LCC 縮減効果の算出結果【館野団地 C】

| ■計画前モデル  |                                |               |  |
|----------|--------------------------------|---------------|--|
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ①        | 評価期間(改善非実施)A                   | 40 年          | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間  |
| ②-1      | 修繕費A1(現時点まで)                   | 401,132 円     | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用  |
| ②-2      | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)<br>(現在価値化) | 3,821,146 円   | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用  |
| ②        | 修繕費A                           | 4,222,278 円   | ②-1と②-2の合計   |
| ③        | 建設費(推定再建築費)                    | 14,475,000 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ④-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ④-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.296 %       | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数  |
| ④        | 除却費B(現在価値化)                    | 296,460 円     | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費  |
| ⑤        | 計画前LCC ((②+③+④)÷①)             | 474,843 円/戸・年 | —  |
| ■計画後モデル  |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑥        | 評価期間(改善実施)B                    | 55 年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1      | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)<br>(現在価値化) | 4,426,507 円   | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用   |
| ⑦-2      | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分<br>(現在価値化)  | 638,304 円     | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分   |
| ⑦        | 累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)           | 4,189,335 円   | ②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額  |
| ⑧-1      | 長寿命化型改善費                       | 5,010,000 円   | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用                 |
| ⑧        | 長寿命化型改善費(現在価値化)                | 3,027,425 円   | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用  |
| ⑨        | 建設費(推定再建築費)                    | 14,475,000 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ⑩-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ⑩-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.165 %       | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数   |
| ⑩        | 除却費B(現在価値化)                    | 164,614 円     | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費   |
| ⑪        | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)           | 397,389 円/戸・年 | —  |
| ■LCC縮減効果 |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑫        | 年平均縮減額 (⑤-⑪)                   | 77,455 円/戸・年  | —  |
| ⑬        | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)             | 387,274 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断   |

表 9-10 LCC 縮減効果の算出結果【館野団地 D】

| ■計画前モデル  |                                |               |  |
|----------|--------------------------------|---------------|--|
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ①        | 評価期間(改善非実施)A                   | 40 年          | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間  |
| ②-1      | 修繕費A1(現時点まで)                   | 401,132 円     | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用  |
| ②-2      | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)<br>(現在価値化) | 3,821,146 円   | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用  |
| ②        | 修繕費A                           | 4,222,278 円   | ②-1と②-2の合計   |
| ③        | 建設費(推定再建築費)                    | 14,250,000 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ④-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ④-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.296 %       | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数  |
| ④        | 除却費B(現在価値化)                    | 296,460 円     | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費  |
| ⑤        | 計画前LCC ((②+③+④)÷①)             | 469,218 円/戸・年 | —  |
| ■計画後モデル  |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑥        | 評価期間(改善実施)B                    | 55 年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1      | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)<br>(現在価値化) | 4,426,507 円   | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用   |
| ⑦-2      | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分<br>(現在価値化)  | 618,583 円     | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分  |
| ⑦        | 累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)           | 4,209,055 円   | ②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額  |
| ⑧-1      | 長寿命化型改善費                       | 5,010,000 円   | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用                 |
| ⑧        | 長寿命化型改善費(現在価値化)                | 3,027,425 円   | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用   |
| ⑨        | 建設費(推定再建築費)                    | 14,250,000 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ⑩-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ⑩-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.165 %       | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数   |
| ⑩        | 除却費B(現在価値化)                    | 164,614 円     | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費   |
| ⑪        | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)           | 393,656 円/戸・年 | —  |
| ■LCC縮減効果 |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑫        | 年平均縮減額 (⑤-⑪)                   | 75,562 円/戸・年  | —  |
| ⑬        | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)             | 377,811 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断   |

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

表 9-11 LCC 縮減効果の算出結果【館野団地 E】


| ■計画前モデル  |                                |               |  |
|----------|--------------------------------|---------------|--|
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ①        | 評価期間(改善非実施)A                   | 40 年          | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間  |
| ②-1      | 修繕費A1(現時点まで)                   | 401,132 円     | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用  |
| ②-2      | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)<br>(現在価値化) | 3,821,146 円   | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用  |
| ②        | 修繕費A                           | 4,222,278 円   | ②-1と②-2の合計   |
| ③        | 建設費(推定再建築費)                    | 12,365,400 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ④-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ④-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.296 %       | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数  |
| ④        | 除却費B(現在価値化)                    | 296,460 円     | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費  |
| ⑤        | 計画前LCC ((②+③+④)÷①)             | 422,103 円/戸・年 | —  |
| ■計画後モデル  |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑥        | 評価期間(改善実施)B                    | 55 年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1      | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)<br>(現在価値化) | 4,426,507 円   | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用   |
| ⑦-2      | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分<br>(現在価値化)  | 536,774 円     | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分  |
| ⑦        | 累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)           | 4,290,865 円   | ②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額  |
| ⑧-1      | 長寿命化型改善費                       | 5,170,000 円   | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用                 |
| ⑧        | 長寿命化型改善費(現在価値化)                | 3,105,377 円   | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用   |
| ⑨        | 建設費(推定再建築費)                    | 12,365,400 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ⑩-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ⑩-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.165 %       | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数   |
| ⑩        | 除却費B(現在価値化)                    | 164,614 円     | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費   |
| ⑪        | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)           | 362,296 円/戸・年 | —  |
| ■LCC縮減効果 |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑫        | 年平均縮減額 (⑤-⑪)                   | 59,808 円/戸・年  | —  |
| ⑬        | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)             | 239,232 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断   |

表 9-12 LCC 縮減効果の算出結果【館野団地 F】

| ■計画前モデル  |                                |               |  |
|----------|--------------------------------|---------------|--|
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ①        | 評価期間(改善非実施)A                   | 40 年          | 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間  |
| ②-1      | 修繕費A1(現時点まで)                   | 401,132 円     | 現時点までの各年の修繕費を累積した費用  |
| ②-2      | 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)<br>(現在価値化) | 3,821,146 円   | 現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用  |
| ②        | 修繕費A                           | 4,222,278 円   | ②-1と②-2の合計   |
| ③        | 建設費(推定再建築費)                    | 12,365,400 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ④-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ④-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.296 %       | ①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数  |
| ④        | 除却費B(現在価値化)                    | 296,460 円     | ①評価期間(改善非実施)A末における除却費  |
| ⑤        | 計画前LCC ((②+③+④)÷①)             | 422,103 円/戸・年 | —  |
| ■計画後モデル  |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑥        | 評価期間(改善実施)B                    | 55 年          | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) |
| ⑦-1      | 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)<br>(現在価値化) | 4,426,507 円   | 現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用   |
| ⑦-2      | 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分<br>(現在価値化)  | 536,774 円     | 計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分  |
| ⑦        | 累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)           | 4,290,865 円   | ②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額  |
| ⑧-1      | 長寿命化型改善費                       | 5,010,000 円   | 長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用                 |
| ⑧        | 長寿命化型改善費(現在価値化)                | 3,027,425 円   | ⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用   |
| ⑨        | 建設費(推定再建築費)                    | 12,365,400 円  | 建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額  |
| ⑩-1      | 除却費                            | 1,000,000 円   | 現時点における除却費   |
| ⑩-2      | 除却費の現在価値化係数                    | 0.165 %       | ⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数   |
| ⑩        | 除却費B(現在価値化)                    | 164,614 円     | ⑥評価期間(改善実施)B末における除却費   |
| ⑪        | 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)           | 360,878 円/戸・年 | —  |
| ■LCC縮減効果 |                                |               |  |
|          | 項目                             | 費用等           | 備考   |
| ⑫        | 年平均縮減額 (⑤-⑪)                   | 61,225 円/戸・年  | —  |
| ⑬        | 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)             | 306,126 円/棟・年 | 年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断   |



資料 団地カルテ

| 1 桜ヶ丘団地   |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|-----------|--------|--------------------|-----------------|------|------|---------------------------|--|
| 団地属性      | 所在地    | 六戸町大字犬落瀬字通目木 104-7 |                 |      |      |                           |  |
|           | 交通の状況  | 最寄りバス停             | たての台団地入口 隣接     |      |      |                           |  |
|           |        | アプローチ道路            | (主)三沢十和田線 約285m |      |      |                           |  |
|           | 敷地の概要  | 用途地域               | 用途地域外           |      |      |                           |  |
|           |        | 土地の形状              | 整形              |      |      |                           |  |
| 周辺の主要公共施設 | 根古橋公民館 |                    |                 |      |      |                           |  |
| 住棟属性      | 計      | 2-17               |                 |      |      |                           |  |
|           | 棟数     | 1棟                 | 1棟              | 棟    | 棟    | 棟                         | 棟  |
|           | 階数     |                    | 1階建             | 階建   | 階建   | 階建                        | 階建   |
|           | 構造種別   |                    | 木造              |      |      |                           |  |
| 住戸属性      | 棟      | 管理戸数(戸)            | 建築年次            | 構造   | 間取り  | 最低住戸面積(m <sup>2</sup> /戸) | 備考   |
|           | 2-17   | 1                  | S35(1960)       | 木造平屋 | 2K   | 29.70                     |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           | 計      | 1戸                 |                 |      |      |                           |  |
| 改善事業の実績   | 実施年月   | 改善事業               | 対象住戸            | 事業金額 | 施工会社 |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |
|           |        |                    |                 |      |      |                           |  |

| 2 ひばりヶ丘団地 |                  |                  |                 |      |      |                           |  |
|-----------|------------------|------------------|-----------------|------|------|---------------------------|--|
| 団地属性      | 所在地              | 六戸町大字犬落瀬字権現沢98-1 |                 |      |      |                           |  |
|           | 交通の状況            | 最寄りバス停           | 旧七百駅 約400m      |      |      |                           |  |
|           |                  | アプローチ道路          | (主)三沢十和田線 約190m |      |      |                           |  |
|           | 敷地の概要            | 用途地域             | 用地地域外           |      |      |                           |  |
| 土地の形状     |                  | 整形               |                 |      |      |                           |  |
|           | 周辺の主要公共施設        | 七百中学校、七百地区公民館    |                 |      |      |                           |  |
| 住棟属性      | 計                | 全住棟              |                 |      |      |                           |  |
|           | 棟数               | 33棟              | 33棟             |      |      |                           |  |
|           | 階数               |                  | 1階建             |      |      |                           |  |
|           | 構造種別             | 木造               |                 |      |      |                           |  |
| 住戸属性      | 棟                | 管理戸数(戸)          | 建築年次            | 構造   | 間取り  | 最低住戸面積(m <sup>2</sup> /戸) | 備考   |
|           | 1~6,13~18        | 10               | H14(2002)       | 木造   | 2LDK | 76.00                     | 部屋番号は棟と同一  |
|           | 7~12,20~26,33,35 | 13               | H14(2002)       | 木造   | 2LDK | 75.80                     | 部屋番号は棟と同一  |
|           | 27,28,30         | 3                | H14(2002)       | 木造   | 1LDK | 64.20                     | 部屋番号は棟と同一  |
|           | 31,32            | 2                | H14(2002)       | 木造   | 1LDK | 56.10                     | 部屋番号は棟と同一  |
|           | 36,37,38         | 3                | H19(2007)       | 木造   | 1LDK | 51.30                     | 部屋番号は棟と同一  |
|           | 50,51            | 2                | H19(2007)       | 木造   | 1LDK | 59.60                     | 部屋番号は棟と同一  |
|           | 計                | 33戸              |                 |      |      |                           |  |
| 改善事業の実績   | 実施年月             | 改善事業             | 対象住戸            | 事業金額 | 施工会社 |                           |  |
|           |                  |                  |                 |      |      |                           |  |
|           |                  |                  |                 |      |      |                           |  |
|           |                  |                  |                 |      |      |                           |  |
|           |                  |                  |                 |      |      |                           |  |
|           |                  |                  |                 |      |      |                           |  |
|           |                  |                  |                 |      |      |                           |  |
|           |                  |                  |                 |      |      |                           |  |
|           |                  |                  |                 |      |      |                           |  |



| 3 館野団地    |       |                             |                |             |      |                           |  |
|-----------|-------|-----------------------------|----------------|-------------|------|---------------------------|--|
| 団地属性      | 所在地   | 六戸町大字犬落瀬字下久保 174-1235       |                |             |      |                           |  |
|           | 交通の状況 | 最寄りバス停                      | 六戸高校 約230m     |             |      |                           |  |
|           |       | アプローチ道路                     | (主)八戸三沢線 約570m |             |      |                           |  |
|           | 敷地の概要 | 用途地域                        | 第一種低層住居専用地域    |             |      |                           |  |
| 土地の形状     |       | 整形                          |                |             |      |                           |  |
| 周辺の主要公共施設 |       | 六戸中学校、六戸高等学校、六戸町総合運動公園、館野公園 |                |             |      |                           |  |
| 住棟属性      | 計     | A棟・B棟                       |                | C棟・D棟・E棟・F棟 |      |                           |  |
|           | 棟数    | 6棟                          | 2棟             | 4棟          | 棟    | 棟                         | 棟  |
|           | 階数    |                             | 1階建            | 2階建         | 階建   | 階建                        | 階建   |
| 構造種別      |       | 木造                          |                | 木造          |      |                           |  |
| 住戸属性      | 棟     | 管理戸数(戸)                     | 建築年次           | 構造          | 間取り  | 最低住戸面積(m <sup>2</sup> /戸) | 備考   |
|           | A棟    | 5                           | H21(2009)      | 木造平屋        | 1LDK | 49.60                     | 部屋番号1.2.3.5.6  |
|           | B棟    | 6                           | H21(2009)      | 木造平屋        | 1DK  | 45.50                     | 部屋番号1.2.3.5.6.7  |
|           | C棟    | 5                           | H22(2010)      | 木造二階        | 3LDK | 79.40                     | 部屋番号1.2.3.5.6  |
|           | D棟    | 5                           | H23(2011)      | 木造二階        | 3LDK | 79.50                     | 部屋番号1.2.3.5.6  |
|           | E棟    | 4                           | H25(2013)      | 木造二階        | 3LDK | 79.50                     | 部屋番号1.2.3.5  |
|           | F棟    | 5                           | H26(2014)      | 木造二階        | 3LDK | 79.50                     | 部屋番号1.2.3.5.6  |
|           | 計     | 30戸                         |                |             |      |                           |  |
| 改善事業の実績   | 実施年月  | 改善事業                        | 対象住戸           | 事業金額        | 施工会社 |                           |  |
|           |       |                             |                |             |      |                           |  |
|           |       |                             |                |             |      |                           |  |
|           |       |                             |                |             |      |                           |  |
|           |       |                             |                |             |      |                           |  |
|           |       |                             |                |             |      |                           |  |
|           |       |                             |                |             |      |                           |  |
|           |       |                             |                |             |      |                           |  |
|           |       |                             |                |             |      |                           |  |
|           |       |                             |                |             |      |                           |  |

## **六戸町公営住宅等長寿命化計画**

発行：令和2（2020）年3月

編集：六戸町建設下水道課

青森県上北郡六戸町大字犬落瀬字前谷地 60