

# 湯河原町公営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月

湯河原町

# 目次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的等	1
1-1 背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	2
1-4 対象施設	2
第2章 公営住宅等の状況	4
2-1 本町の住宅事情	4
2-2 公営住宅等の状況	6
第3章 上位・関連計画	7
第4章 長寿命化に関する基本方針	8
4-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	8
第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	9
5-1 長寿命化計画に位置づける対象住宅	9
5-2 施設別・住棟別状況の把握	9
5-3 施設別・住棟別の事業手法の選定	10
第6章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針	22
6-1 点検の実施方針	22
6-2 計画修繕の実施方針	22
6-3 改善事業の実施方針	22
6-4 建替事業の実施方針	22
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	23
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	25
第9章 今後の方向性	25

# 第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的等

## 1-1 背景と目的

### (1) 背景

国では「インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月）」を策定したうえで、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（平成26年4月）」を公表し、地方公共団体に対して公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うための総合管理計画の策定が要請されました。

公営住宅等に関しては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」が公表され、同指針に基づきインフラ長寿命化基本計画（個別施設計画）を策定し、公営住宅等のマネジメントを推進することが求められています。

このような状況を踏まえ、本町では「湯河原町公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」を策定し、公共施設マネジメントの推進に取り組んできました。

### (2) 目的

背景を踏まえ、本計画は、「湯河原町公共施設等総合管理計画」等との整合を図りつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、公営住宅等を長寿命化することで、建物のライフサイクルコストを縮減することを目的として「湯河原町公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）」の改定を行うものです。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」及び「湯河原町新総合計画（ゆがわら2011プラン）」等に基づき策定された「湯河原町公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）」を指針とした個別施設計画として位置づけます。

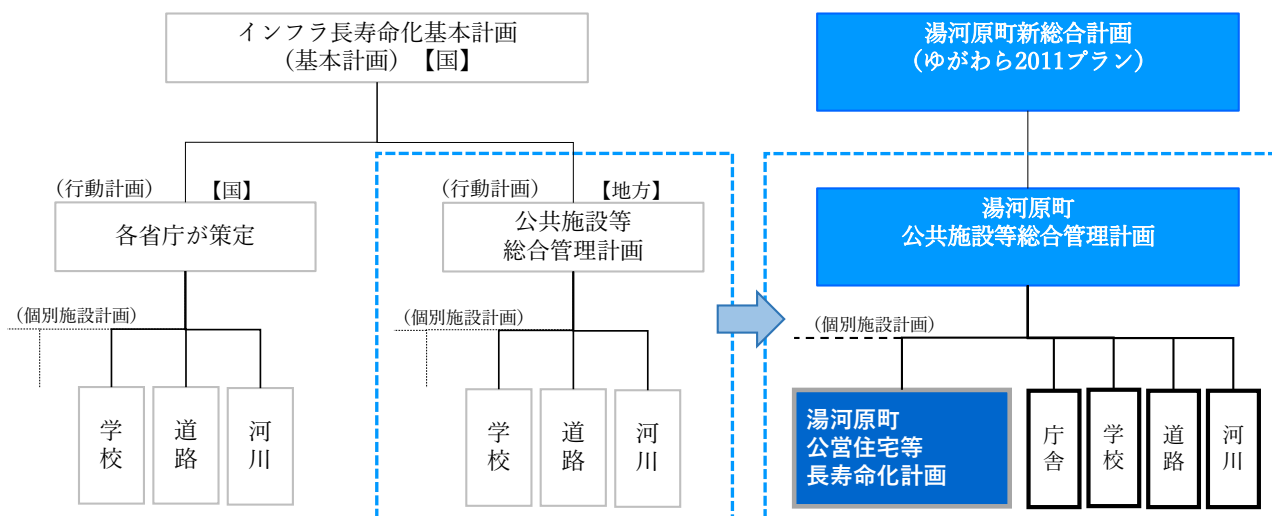


図 1-1 本計画の位置づけ

### 1-3 計画期間

本計画の計画期間は、総合管理計画の計画期間が30年間（2016年度～2045年度）であることを踏まえ、2021年度から2045年度までの25年間とします。

ただし、計画期間内でも社会情勢、国の制度変化などの動向により、適宜、計画を見直すこととします。

なお、中長期的な視点から、2020年度を基準年として、2021年度から30年間の維持・更新等コストを試算したうえで、2021年度から10年間の維持保全のロードマップを策定します。

### 1-4 対象施設

本計画は、本町が所有している2施設を対象とします。

<総合管理計画の対象施設>

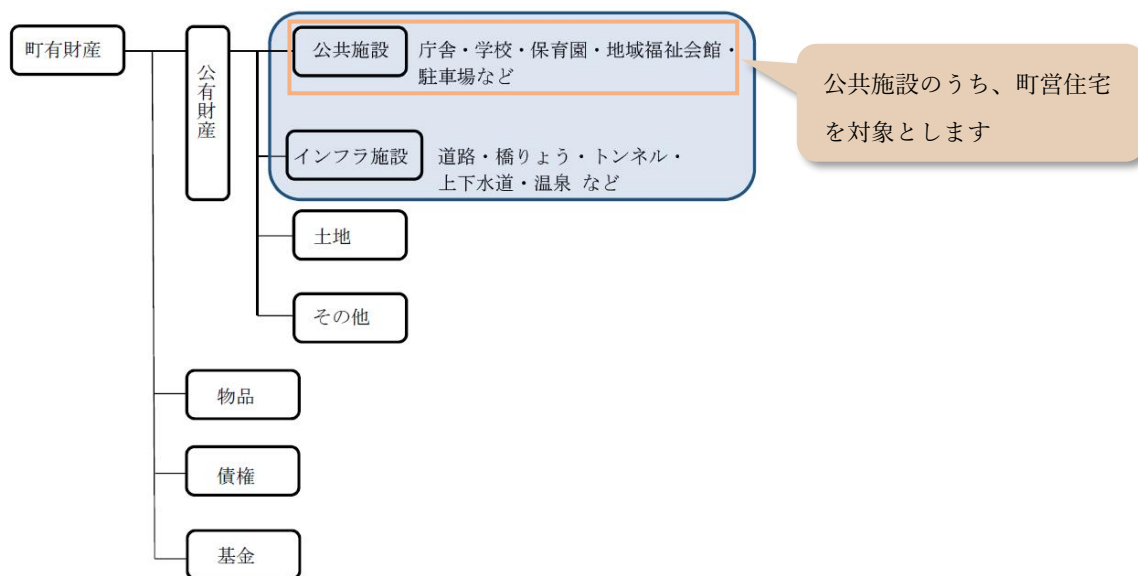


表 1-1 本計画の対象施設

施設名	所在地	棟名	竣工年度	経過年数	構造	階数	戸数	間取り	延床面積 (㎡)	住戸専用面積 (㎡/戸)
孫込住宅	湯河原町 宮上 725-2	1号棟	1971 (S46)	50	RC	4	16	3DK	830.00	48.0
		2号棟	1973 (S48)	48	RC	4	16	3DK	830.00	50.1
		3号棟	1975 (S50)	46	RC	4	16	3DK	832.00	50.1
神戸住宅	湯河原町 吉浜 497	1種	1953 (S29)	67	木造	1	4	2LDK	138.84	34.7
		2種	1953 (S29)	67	木造	1	2	2DK	56.2	28.1

RC：鉄筋コンクリート造

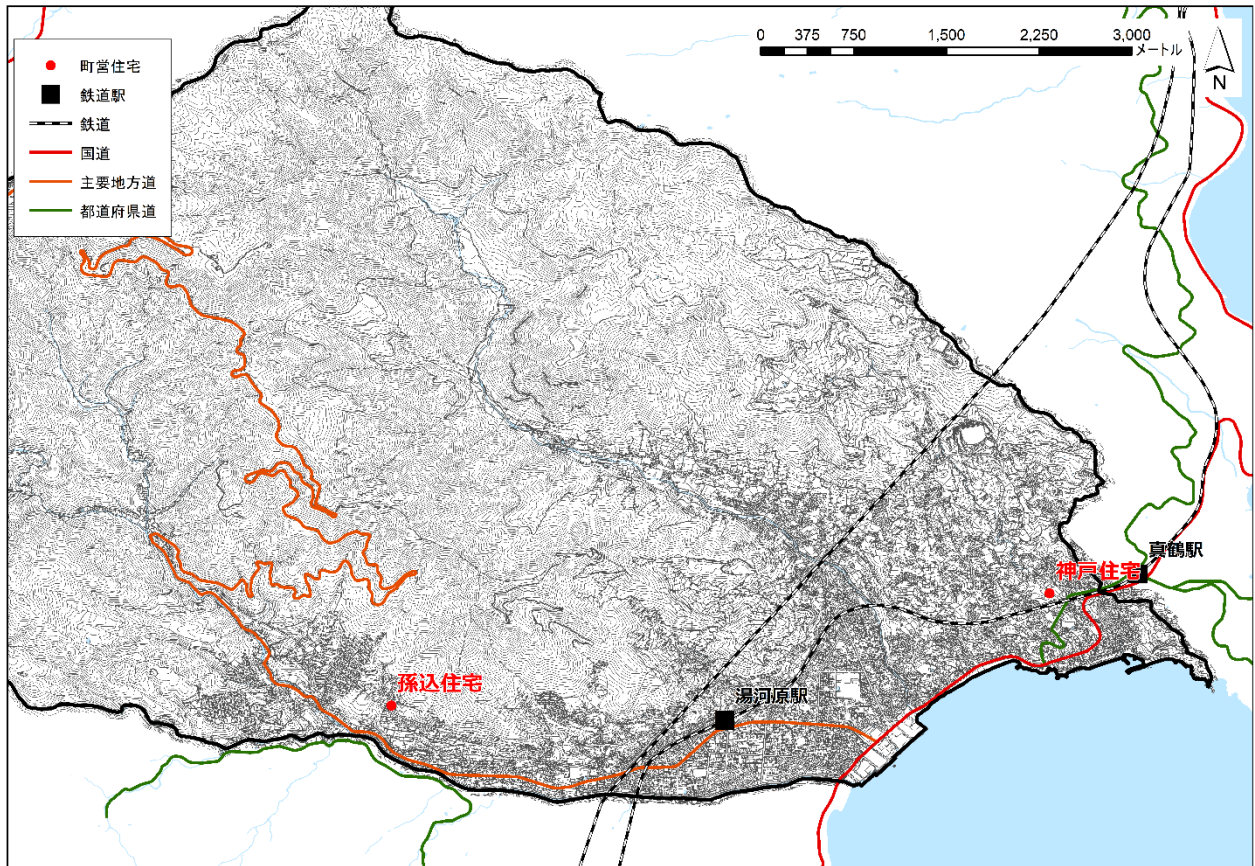


図 1-2 公営住宅等の配置図

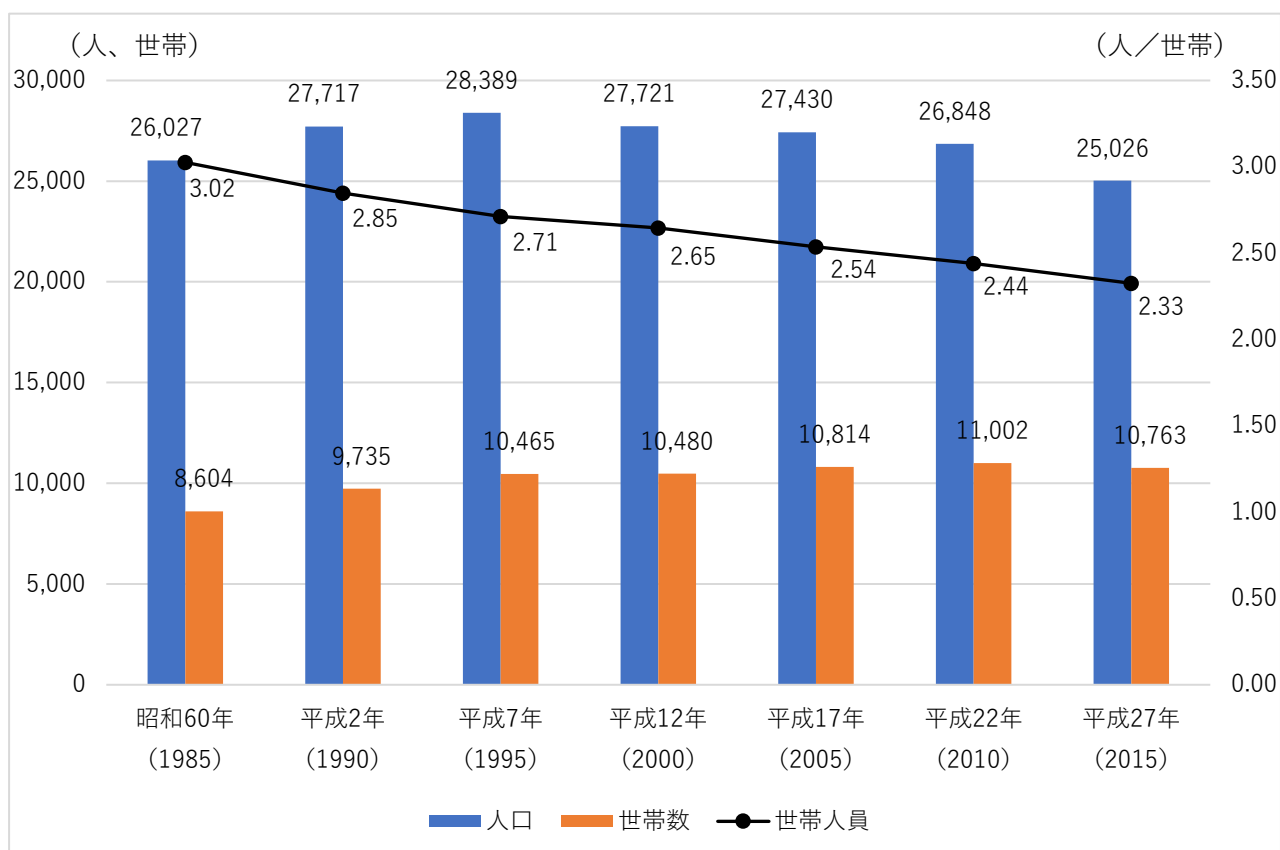
## 第2章 公営住宅等の状況

### 2-1 本町の住宅事情

#### (1) 人口・世帯数の推移及び将来の見通し

本町の人口は平成7（1995）年以降、減少傾向にあります。世帯数は平成22年までは増加傾向にありましたが、以降減少に転じています。世帯あたり人員は昭和60年以降、減少傾向にあります。

本町の将来の人口動向は、「湯河原町まち・ひと・しごと創生総合戦略プラン（平成27（2015）年度）」による総合戦略によって展開する各種事業により人口の確保を目指しているものの、今後40年間で約9,000人、約38%減少することが想定されています。

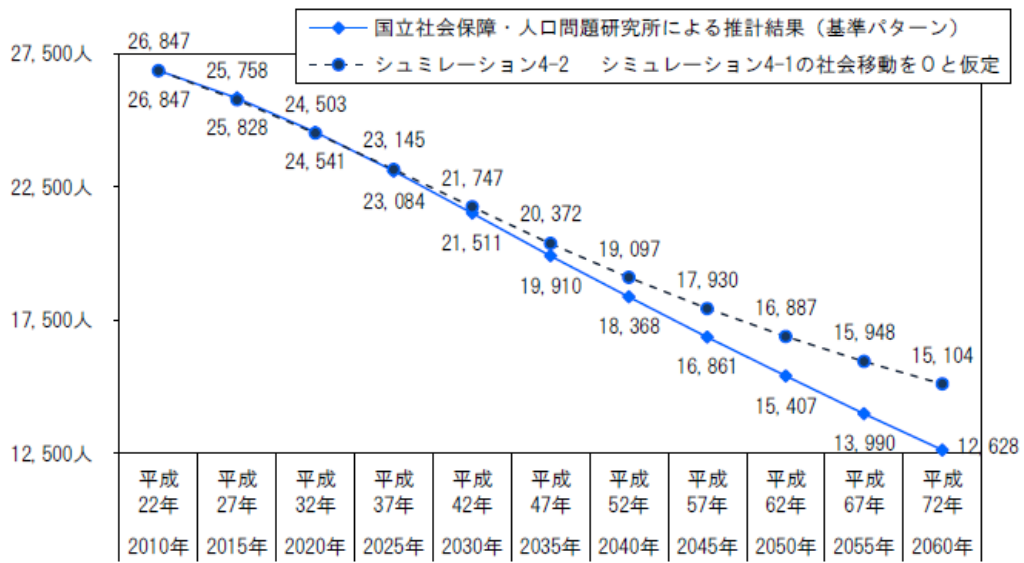


※総人口は年齢不詳を含んでいます。

出典：国勢調査

図 2-1 湯河原町の人口・世帯数の推移

【シミュレーション4-2に基づく人口推計結果】



湯河原町の平成52年（2040年）の目標人口・・・19,097人

湯河原町の平成72年（2060年）の目標人口・・・15,104人

出典：湯河原町まち・ひと・しごと創生総合戦略プラン

図 2-2 湯河原町の将来人口

## 2-2 公営住宅等の状況

### (1) 竣工年度、耐火構造種別、耐用年数

関係法令における耐火構造種別の耐用年限は、耐火構造が70年、簡易耐火構造（2階建てのもの）が45年、木造及び簡易耐火構造（平屋建てのもの）が30年となっています。

孫込住宅は、今後20～25年程度で耐用年数を迎えます。神戸住宅は、耐用年数を超過しています。

表 2-1 公営住宅等の年度別整備状況

施設名	棟名	竣工年度	経過年数	耐震基準	耐火構造種別	階数	耐用年数	戸数	住戸専用面積 (㎡/戸)	用途地域
孫込住宅	1号棟	1971 (S46)	50	旧耐震基準	耐火構造	4	70	16	48.0	商業地域
	2号棟	1973 (S48)	48	旧耐震基準	耐火構造	4	70	16	50.1	
	3号棟	1975 (S50)	46	旧耐震基準	耐火構造	4	70	16	50.1	
神戸住宅	1種	1953 (S29)	67	旧耐震基準	木造	1	30	4	34.71	第一種
	2種	1953 (S29)	67	旧耐震基準	木造	1	30	2	28.10	住居地域

※耐火構造

建築基準法第2条第7号に定められた建築物の構造で、ここでは、基準を満たす耐火性能がある建築物をいいます。

※耐震基準

建築物に適用される構造基準の区分で、昭和56年6月1日以降に工事に着手した建築物を新耐震基準とし、それより前に工事に着手した建築物を旧耐震基準とします。

### (2) 居住者の年齢

○年齢別に居住者数の構成比をみると、70歳代が35.7%と最も多く、次いで60歳代が14.3%、50歳代が11.4%、40歳代、80歳代が10.0%となっています。

表 2-2 年齢別居住者数

居住者数 (人)	年齢別居住者数 (人)								
	20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳以上
70	6 (8.6%)	2 (2.9%)	3 (4.3%)	7 (10.0%)	8 (11.4%)	10 (14.3%)	25 (35.7%)	7 (10.0%)	2 (2.9%)

※( )内は構成比

### (3) 入退去の状況

○公営住宅等に空き住戸がある場合、広報でお知らせし、入居者の募集を行っています。



### 第3章 上位・関連計画

本計画の策定に際して、特に整合に配慮する上位・関連計画とその記載は、以下のとおりです。

計画名	記載
<p>●湯河原町 新総合計画 後期基本計画 策定年月：平成 28 (2016) 年 3 月 計画期間：2016 年度から 5 年間</p>	<p>【基本目標 2 III 社会保障の充実 3 生活支援・ひとり親福祉】 &lt;基本方針&gt; <u>孫込住宅の維持修繕に努め、木造の丸山住宅、神戸住宅については、退去後、入居はさせず取り壊すことにします。</u> 町営住宅の適正な維持管理に努めます。 &lt;主要施策&gt; ③町営住宅の整備検討 孫込住宅の耐震化については、実施に向けて検討するとともに、町民の住宅に関するニーズを把握し、町営住宅の整備や民間賃貸住宅の借り上げなどについても検討していきます。</p>
<p>●湯河原町 公共施設等総合管理計画 策定年月：平成 29 (2017) 年 3 月 計画期間：2016 年度から 30 年間</p>	<p>【3 施設類型ごとの管理運営の基本方針】 町営住宅は、孫込住宅、丸山住宅及び神戸住宅の 3 施設 28 棟となっています。 すべての施設で耐震性を満たしていません。今後、耐震化及び長寿命化などへの対応を進めるにあたっては、建物の築年数や利用者のニーズなどを把握するなど現状を総合的に判断して、適正な維持管理を行います。 なお、丸山住宅及び神戸住宅については、関係者と協議を進め早期廃止に努めます。</p>

## 第4章 長寿命化に関する基本方針

### 4-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等を安全で快適に長期間使用するためには、ストックの状況を的確に把握し管理することが重要であることを踏まえ、長寿命化に関する基本方針を次のとおり設定します。

【方針①】 管理する公営住宅等の情報を住棟単位で整理します。

- 施設別・住棟別のデータベースを作成し、各種データを整理します。
- データベースに整理する情報は次のとおりとします。

I. 基本情報	II. 法的規制
・建設年度、竣工年度	III. 共同施設
・構造、階数、面積	IV. 立地条件
・間取り、供給処理方式 等	等

【方針②】 公営住宅等の定期的な点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。

- 定期的な点検を行う事項と点検サイクルを定め、点検を実施します。
- 点検履歴と最新の点検結果、次回の点検時期を管理します。

【方針③】 公営住宅等の修繕履歴を整理します。

- 修繕履歴は年度毎に一覧化し、データベースとして整理します。

【方針④】 点検結果に基づいた予防保全を実施します。

- 点検結果に基づき、建物が損傷する前に予防保全を実施することにより建物の長寿命化を図ります。

【方針⑤】 トータルコストが低下する仕様選定を実施します。

- 修繕等の際は、耐久性の高い資材を用いることで修繕周期を延長する等、トータルコストが低下する仕様の選定を行うことで、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

## 第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 5-1 長寿命化計画に位置づける対象住宅

本計画では孫込住宅を長寿命化計画に位置づける対象住宅とします。当該公営住宅等の入居者に必要な共同施設も対象とします。

表 5-1 長寿命化計画に位置づける公営住宅等の一覧

団地名	所在地	棟名	竣工年度	構造	棟数	戸数
孫込住宅	湯河原町宮上 725-2	1号棟	1971 (S46)	RC	1	16
		2号棟	1973 (S48)	RC	1	16
		3号棟	1975 (S50)	RC	1	16

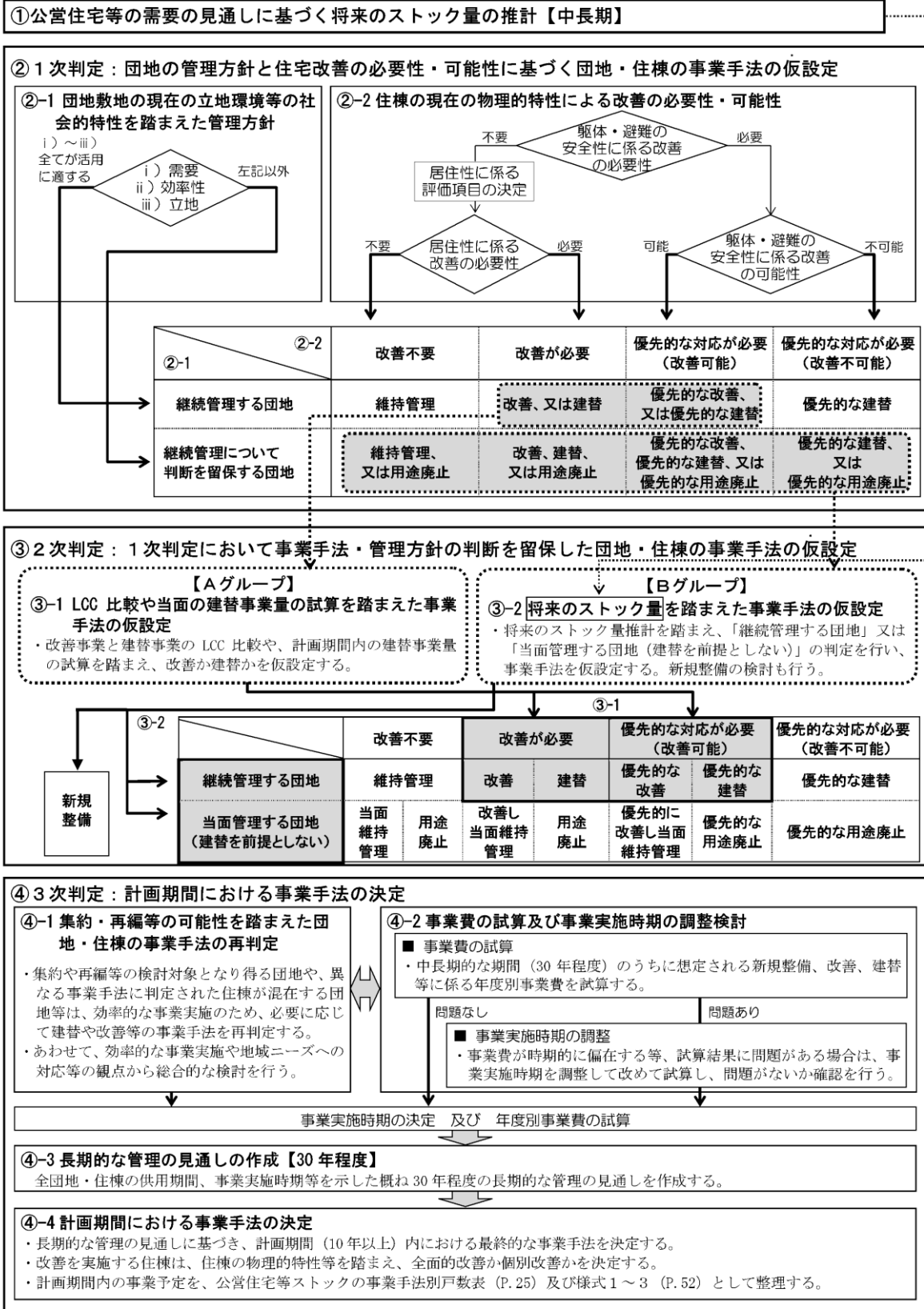
### 5-2 施設別・住棟別状況の把握

長寿命化計画に位置づける対象住宅とした孫込住宅について、施設別・住棟別に作成したデータベースにより状況を把握し、事業手法を選定します。

### 5-3 施設別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の選定フローに基づき実施します。

#### ■事業手法の選定フロー



出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課

## (1) ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

### i) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計は、「ストック推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム“将来の「著しい困窮年収」未満の世帯数」の推計）」を使用します。

※著しい困窮年収とは、世帯年収と民営の借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収です。

本町の推計結果は、以下に示すとおりであり、推計に使用した国立社会保障・人口問題研究所による将来人口が減少するという見通しに伴い、著しい困窮年収未満の世帯数も減少し、2040年度央で264世帯となる見込みです。

表 5-2 本町の著しい困窮年収未満の世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	721	625	524	431	345	264

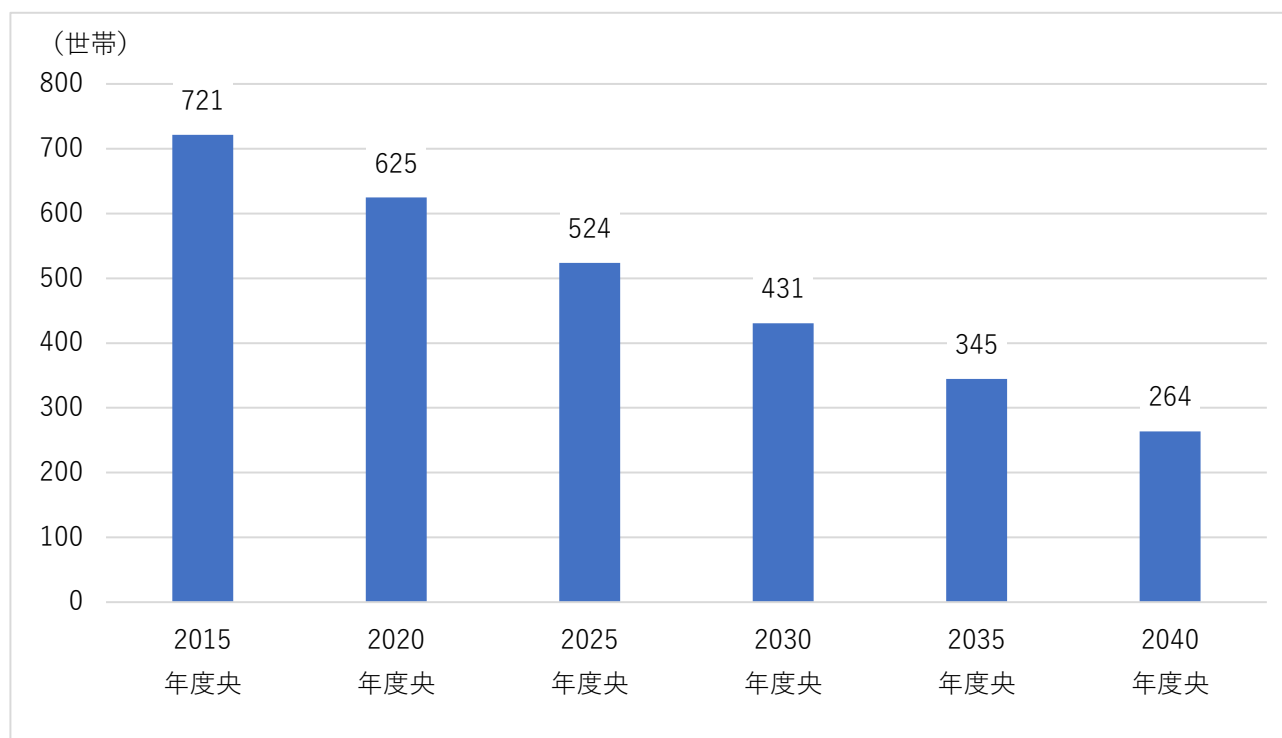


図 5-1 著しい困窮年収未満の世帯数

## ii) 将来の公営住宅等の需要数の想定

以下の条件で推計した結果、本町の民営の借家及び公営住宅等の公的賃貸住宅が現在の戸数のまま推移し、著しい困窮年収未満の世帯の全てがそれらに居住すると仮定した場合、将来的には 579 戸、住宅の余剰が生じることになります。

< a ) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家の考え方 >

- ・ 1 か月当たり家賃が 6 万円未満（湯河原町に適用される住宅扶助の限度額を含む統計の閾値(いきち)未満) を低廉な家賃とします。
- ・ 住宅面積が最低居住面積水準以上となる借家（専用住宅）とします。

表 5-3 神奈川県的生活保護法に基づく住宅扶助の限度額

単身世帯	2人世帯	3～5人世帯	6人世帯	7人以上の世帯
41,000 円	49,000 円	53,000 円	57,000 円	64,000 円

< b ) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家と公的賃貸住宅の総量 >

- ・ 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家として前述の条件を満たす住宅数を推計すると、639 戸となります。
- ・ 公的賃貸住宅として運営されている神奈川県住宅供給公社の住宅が 150 戸あります。
- ・ 現在値の低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数及び公的賃貸住宅数に対して、現在値及び将来値の著しい困窮年収未満の世帯数を比較すると、現在値では世帯数に対して住宅数が 218 戸（843 戸-625 世帯）上回り、将来値では世帯数を住宅数が 579 戸（843 戸-264 世帯）上回ります。

表 5-4 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数の推計

	戸数または割合
A：昭和 55 年以前に建築の民営の借家数	380 戸
B：昭和 56 年以降に建築の民営の借家数	1,900 戸
C：昭和 56 年以降に建築の民営の借家数の割合 [B/(A+B) ]	83.3%
D：60,000 円未満かつ最低居住面積水準以上の借家数	770 戸
E：低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数 [D*C]	639 戸

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

※60,000 円未満かつ最低居住面積水準以上の借家数：神奈川県の（最低居住面積水準）水準以上の住宅の 1 か月当たり家賃 60,000 円未満の世帯の比率を A+B に乗じて試算

表 5-5 住宅数と著しい困窮年収未満の世帯の推計値

	現在値	将来値
E：低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数	639 戸	
F：公的賃貸住宅数（公営住宅等）（令和 3 年 3 月末時点）	204 戸	
G：上記住宅の総数 [E+F]	843 戸	
H：著しい困窮年収未満の世帯数（※）	625 世帯	264 世帯

※：現在値は 2020 年度央の推計値、将来値は 2040 年度央の推計値としています。

## (2) ② 1次判定

【施設の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく施設・住棟の事業手法の仮設定】

1次判定では、「施設敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

### ②-1 施設敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の施設の「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する施設」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を保留する施設」とし、2次判定において将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。

なお、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在している場合は、総合的に勘案して将来的な管理方針を判定します。継続管理する施設の判定項目と判定基準は、以下に示すとおりです。

表 5-6 継続管理する施設の判定項目と判定基準

項目	判定基準等
i) 需要	近年の入居申し込み・募集の状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>入居申し込み・募集の実績あり（入居率9割以上を含む）→需要あり 高</li> <li>入居申し込み・募集の実績なし→需要なし 低</li> </ul>
ii) 効率性	【高度利用の可能性】 <ul style="list-style-type: none"> <li>中高層住居専用地域以上の用途地域内に立地している→可能性 高</li> <li>低層住居専用地域内もしくは用途地域外に立地している→可能性 低</li> <li>広幅員な道路に接道し、敷地形状が整形である→可能性 高</li> <li>狭小な道路に接道している、もしくは敷地形状が不整形である→可能性 低</li> </ul>
iii) 立地	【利便性】 <ul style="list-style-type: none"> <li>バス等の公共交通機関が近接している→利便性が高い</li> <li>公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接している→利便性が高い</li> </ul> 【地域バランス】 <ul style="list-style-type: none"> <li>近隣地域に他の住宅施設がない→必要性が高い</li> </ul> 【災害危険区域等の内外】 <ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法第39条*の災害危険区域及びその他法令等に基づく災害等危険区域の範囲内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地として扱わない。→低</li> </ul> ※建築基準法第39条 1 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。 2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

判定結果は、次表に示すとおりです。



表 5-7 継続管理に関する判定結果

施設名	需要	効率性		立地			判定	
		用途地域	接道・敷地形状	利便性	地域バランス	災害危険区域等の内外	継続管理	判断を保留
孫込住宅	高	高	高	低	高	高	—	○

※需要、効率性、立地の全てが高の場合、継続管理する施設。左記以外は、継続管理について判断を保留する施設。



## ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準は、以下に示すとおりです。

表 5-8 改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準

項目	判定基準等
i) 躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 56 年度以降に建設 →耐震性あり→改善不要→居住性に係る改善の必要性の評価</li> <li>・昭和 55 年度以前に建設 →耐震診断の有無→診断なし→「優先的な対応が必要（改善可能）」 →耐震性あり→改善不要 →耐震性なし→耐震改修不可能→「優先的な対応が必要（改善不可能）」 →耐震改修可能 →「優先的な対応が必要（改善可能）」</li> </ul>
ii) 避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二方向避難または防火区画が確保されている → 避難の安全性あり</li> <li>・二方向避難または防火区画が確保されていない→ 避難の安全性なし →改善による確保が可能→「優先的な対応が必要（改善可能）」 →改善による確保が困難→「優先的な対応が必要（改善不可能）」</li> </ul>
iii) 居住性	<p><b>【最低居住面積水準】</b> 最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 単身者 25 m<sup>2</sup> (2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup></p> <p>注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。</p> <p>2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。</p> <p>3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。</p> <p>①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている</p> <p>②適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている。</p> <p>③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合</p> <p style="text-align: center;">資料：住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月 国土交通省）</p> <p><b>【住戸内部の居住性】</b> 以下の項目が整備されている（必要性のない施設は除く）→居住性が高い 整備されていない（必要性がある） →居住性が低い</p> <p>○住戸内部 ・省エネルギー性・バリアフリー化・浴室の設置</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <p>・最低居住面積水準</p> <p>1人-25m<sup>2</sup> 2人-30m<sup>2</sup> 3人-40m<sup>2</sup> 4人-50m<sup>2</sup> 5人-57m<sup>2</sup> 6人-66.5m<sup>2</sup></p> </div>

### i) 躯体の安全性

躯体の安全性については、昭和 56 年施行の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は安全性があると判断します。

表 5-9 躯体の安全性の判定結果

分類		施設名	判定
躯体の安全性があると認められる施設	昭和 56 年以降に建築された施設	—	ii) 避難の安全性の判定へ
	昭和 55 年以前に建築された施設で、耐震診断の結果、耐震性有りと診断された施設又は耐震補強済みの施設	—	
躯体の安全性が認められない施設	昭和 55 年以前に建築された施設	孫込住宅	ii) 避難の安全性の判定のうち、改善の可能性の判定

### ii) 避難の安全性

避難の安全性の判定は、2 方向避難の確保の状況を判定します。

表 5-10 避難の安全性の判定結果

分類		施設名	判定
安全性あり	2 方向避難が確保されている	孫込住宅	iii) 居住性の判定へ
安全性なし	2 方向避難が確保されていない	—	改善の可能性の判定

### iii) 居住性

居住性の判定は、a)最低居住面積水準の確保、b)省エネルギー・バリアフリー・設備状況の視点で判定します。

a)最低居住面積水準の確保

表 5-1 1 最低居住面積水準からの判定結果

分類	施設名	判定
居住水準を満たす施設	孫込住宅	改善不要
居住水準未達の施設	—	改善が必要

b)省エネルギー・バリアフリー・設備状況

表 5-1 2 省エネルギー・バリアフリー・設備状況の判定結果

分類	施設名	判定
整備済みで居住性が高いと判断される施設	—	改善不要
未整備で居住性が低いと判断される施設	孫込住宅	改善が必要

### iv) 1次判定結果

1次判定結果は、下表に示すとおりです。

表 5-1 3 1次判定結果

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
			改善可能	改善不可能
継続管理する施設	【維持管理】	【改善、又は建替】	【優先的な改善、又は優先的な建替】	【優先的な建替】
継続管理について判断を保留する施設	【維持管理、又は用途廃止】	【改善、建替、又は用途廃止】	【優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止】	【優先的な建替、又は優先的な用途廃止】

Aグループ

Bグループ：孫込住宅

### (3) ③ 2次判定

#### 【1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した施設・住棟の事業手法の仮設定】

2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を保留した施設・住棟を対象として、事業手法を仮設定します。

孫込住宅の1次判定結果は、Bグループに該当します。

Bグループは、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、「継続管理する施設」とするのか、用途廃止することを想定する「当面管理する施設」とするのか判定し、事業手法を仮設定します。また、将来における民営の借家等との役割分担を検討します。

#### i) 将来的なストックの過不足量を踏まえた事業手法の仮設定

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）結果では、著しい困窮年収未満の世帯数は、2020年度中に625世帯、2040年度中に264世帯となり、公営住宅等の公的賃貸住宅数が維持された場合、2040年度中には、著しい困窮年収未満の世帯数に対し、公的賃貸住宅数は、579戸上回る見込みです。

民営の借家のストック量を平成30年住宅・土地統計調査から把握すると、本町の低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営の借家数は、639戸（平成30年10月時点）と推計されます。

将来的には、公営住宅等の役割が変化することが考えられますが、当面、孫込住宅については、「優先的に改善し当面維持管理」に位置づけます。

#### ii) 2次判定結果

2次判定の結果は、以下に示すとおりです。

表 5-14 2次判定結果（施設・住棟の事業手法の仮設定）

新規整備		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
				改善可能	改善不可能
なし	継続管理する施設	【維持管理】 なし	【改善、建替】 なし	【優先的な改善、建替】 なし	【優先的な建替】 なし
	当面管理する施設（建替を前提としない）	【当面維持管理】 なし  【用途廃止】 なし	【改善し当面維持管理】 なし  【用途廃止】 なし	【優先的に改善し当面維持管理】 ・孫込住宅  【優先的な用途廃止】 なし	【優先的な用途廃止】 なし

(4) ④ 3次判定

【計画期間における事業手法の決定】

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

- ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた施設・住棟の事業手法の再判定
- ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）
- ④-4 計画期間における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた施設・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、下表に示す視点から検討します。

表 5-15 集約・再編等の可能性を踏まえた施設・住棟の事業手法の再判定項目

項目	検討内容
①施設単位での効率的活用に関する検討	・改善と建替が混在する場合、全棟建替の方が有効利用できるか検討 ・全棟改善の場合、分散して事業実施するよりも同時期に一括工事の方がコストダウンを図れるか検討
②集約・再編等の可能性に関する検討	・隣接する地域において建替と判定した場合、集約・再編した方が有効利用できるか検討 ・地域内に相当規模の公有地がある場合、その公有地を活用して非現地建替による合理的な事業実施が可能か検討
③まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	・地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討 ・施設周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等、それらの整備事業と連携した施設の建替を検討 ・施設の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワーク形成等を検討
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	・隣接する地域において、複数の施設が立地する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や公的賃貸住宅が立地する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討 ・地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を検討

表 5-16 集約・再編等の可能性を踏まえた施設・住棟の事業手法の再判定結果

施設名	①施設単位での効率的活用に関する検討	②集約・再編等の可能性に関する検討	③まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	再判定結果
孫込住宅	×	×	×	×	個別改善

※：○印は該当、×印は非該当。

#### ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- 中長期的な期間（30年間程度）における試算として算定します。
- 孫込住宅の中長期的（30年間程度）な維持に、約1億5,700万円を見込みます。
- 孫込住宅及び神戸<sup>ごうど</sup>住宅を用途廃止した際に係る費用は、約1億200万円を見込みます。

表 5-17 改善事業費の算定

施設名	竣工年度	構造	延床面積 (㎡)	戸数	令和3年度～ 令和12年度 改善工事費 (円)	令和13年度～ 令和22年度 改善工事費 (円)	令和23年度～ 令和32年度 改善工事費 (円)	改善工事費計 (円)	改善工事費 (円/戸)
1 孫込住宅1号棟	S46	RC	830	16	32,342,979	4,338,703	15,353,203	52,034,886	3,252,180
2 孫込住宅2号棟	S48	RC	830	16	32,477,684	4,203,998	15,487,909	52,169,591	3,260,599
3 孫込住宅3号棟	S50	RC	832	16	32,989,174	3,780,898	15,958,458	52,728,530	3,295,533
合計			2,492	48	97,809,837	12,323,599	46,799,570	156,933,006	

資料：平成31年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修

表 5-18 用途廃止に係る費用の見込み

施設名	構造別区分	延床面積 (㎡)	除去工事費 単価 (円/㎡)	除去工事費 (円)
1 孫込住宅1号棟	非木造	830	39,000	32,370,000
2 孫込住宅2号棟	非木造	830	39,000	32,370,000
3 孫込住宅3号棟	非木造	832	39,000	32,448,000
4 神戸住宅1種	木造	139	27,000	3,753,000
5 神戸住宅2種	木造	56	27,000	1,512,000
合計				102,453,000

資料：令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（国土交通省）

#### ④－3 長期的な管理の見通しの作成

長期的な管理の見通しは、下表に示すとおりです。

表 5-19 長期的な管理の見通し

施設名	長期的な管理の見通し
孫込住宅	竣工後 46～50 年が経過する RC 造 4 階建ての住宅です。 当面の間は、個別の改善等を行い、維持管理します。 長期的（30 年）には民間賃貸住宅を利用した家賃補助制度の構築、民間賃貸住宅（空き家・アパート）の借り上げ住宅化、セーフティネット住宅、官民連携手法等の活用を図り、必要に応じて当該施設の縮小・廃止を検討します。

#### ④－4 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年）内に実施を予定する事業は、下表に示すとおりです。

表 5-20 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5 年目	6～10 年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数	54 戸	48 戸	54 戸	
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	48 戸	48 戸	48 戸	
うち計画修繕対応戸数	48 戸	48 戸	48 戸	
うち改善事業予定戸数	48 戸	48 戸	48 戸	
個別改善事業予定戸数	48 戸	48 戸	48 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数	6 戸	0 戸	6 戸	

※同一の住戸を対象に改善事業を実施等するため、期間ごとの戸数の和と合計は一致しません。



## 第6章 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針

### 6-1 点検の実施方針

- 職員が目視により、共用部の日常点検及び定期点検を実施します。
- 点検は、国が公表している「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施します。

### 6-2 計画修繕の実施方針

- 維持管理予定とした住宅は供用期間に応じた標準修繕周期を踏まえ、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、中長期的に活用します。
- 用途廃止予定とした住宅は、事後保全による対応を基本とします。
- 日常点検及び定期点検の結果等により、不具合が発見された場合、専門業者に詳細調査を依頼し、その結果を踏まえ、適切に対応します。

### 6-3 改善事業の実施方針

#### (1) 安全性確保型改善事業

- 非常時に円滑に避難できるよう、必要に応じ、避難設備や経路の整備・確保を進めます。  
【実施内容】避難器具の設置、住宅用防災機器の設置等

#### (2) 長寿命化型改善事業

- 維持管理予定とした住宅を対象に、必要に応じ、耐久性の向上や躯体への悪影響を低減させる予防保全的な改善を進めます。  
【実施内容】屋根改修、外壁改修、配管等のライフライン改修等

#### (3) 福祉対応型改善事業

- 高齢者が安全・安心して居住できるよう、必要に応じ、住戸内、共用部のバリアフリー化を進めます。  
【実施内容】段差解消、手摺の設置等、浴室及び便所等の高齢者対応等

#### (4) 居住性向上型改善事業

- 維持管理予定とした住宅を対象に、必要に応じ、住宅設備や建具等の機能向上を行い、居住性を向上させる改善を進めます。  
【実施内容】住宅設備改修、便所改修、建具改修等

### 6-4 建替事業の実施方針

#### (1) 公営住宅等の建替計画について

- 本町では、公営住宅等の建替は予定していません。



## 第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

施設別・住棟別の修繕・改善事業の実施予定一覧は、下記3様式を以降に示します。

### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 湯河原町

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 ( )

施設名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
孫込住宅	1号棟	18	RC造	S46		R3													1,307	空き住戸ごとに個別改善(内装・配管・建具・住宅設備)
孫込住宅	2号棟	18	RC造	S48		R3													1,565	空き住戸ごとに個別改善(内装・配管・建具・住宅設備)
孫込住宅	3号棟	18	RC造	S50		R3													1,980	空き住戸ごとに個別改善(内装・配管・建具・住宅設備)

### 【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： 湯河原町

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 ( )

施設名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC(千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
該当なし									

【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： 湯河原町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地権者（公共賃貸） 改良住宅 その他（ ）

施設名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
			該当なし												

## 第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

従来型の更新サイクル（50年）で建替工事をした場合と改善事業等により従来型よりも使用年数を長くした場合（80年）の住棟当たりの年平均改善額（ライフサイクルコスト縮減効果）を算出した結果、約4,852千円／年の縮減効果が見込まれます。

## 第9章 今後の方向性

本町では、当面、公営住宅等の適切な維持管理を図りながら、将来的には民間賃貸住宅を利用した家賃補助制度の構築、民間賃貸住宅（空き家・アパート）の借り上げ住宅化、セーフティネット住宅、官民連携手法等の施策を検討することにより、居住の安定のため、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットを構築していきます。

今後とも国・県の住宅施策を参考に、住宅福祉施策として、低廉な家賃で、良好な住宅を提供するため、様々な施策の検討を行います。



## 湯河原町公営住宅等長寿命化計画

---

令和3年(2021年)3月 発行

発行 湯河原町 社会福祉課

〒259-0392 神奈川県足柄下郡湯河原町中央 2-2-1

TEL : 0465-63-2111 (代表)

FAX : 0465-63-2940

ホームページ : <http://www.town.yugawara.kanagawa.jp/>

---