

高野町営住宅長寿命化計画

(概要版)

平成30年3月
高野町

目次

1. 高野町営住宅長寿命化計画の背景・目的	1
2. 計画期間.....	2
3. 公営住宅の状況と課題.....	3
4. 長寿命化に関する基本方針.....	9
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	11
6. 点検の実施方針.....	19
7. 計画修繕の実施方針.....	20
8. 改善事業の実施方針.....	22
9. 建替事業の実施方針.....	23
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	24
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	28

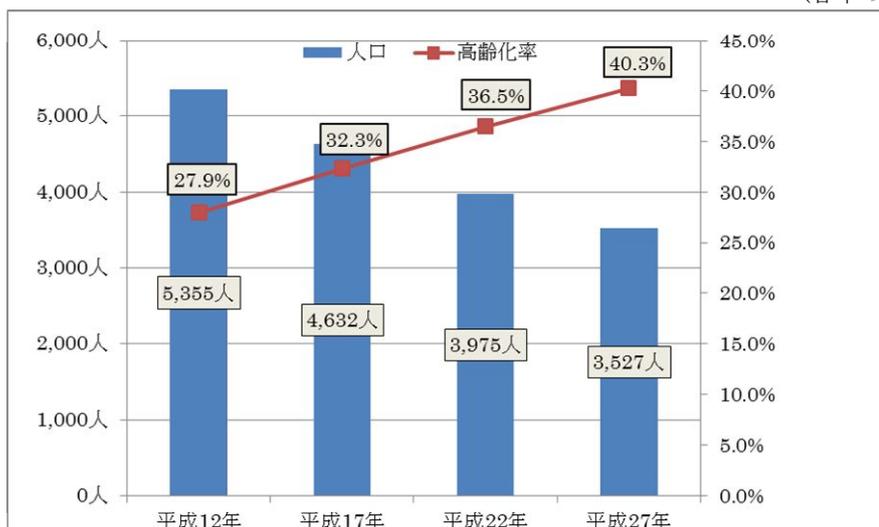
1. 高野町営住宅長寿命化計画の背景・目的

1-1 背景

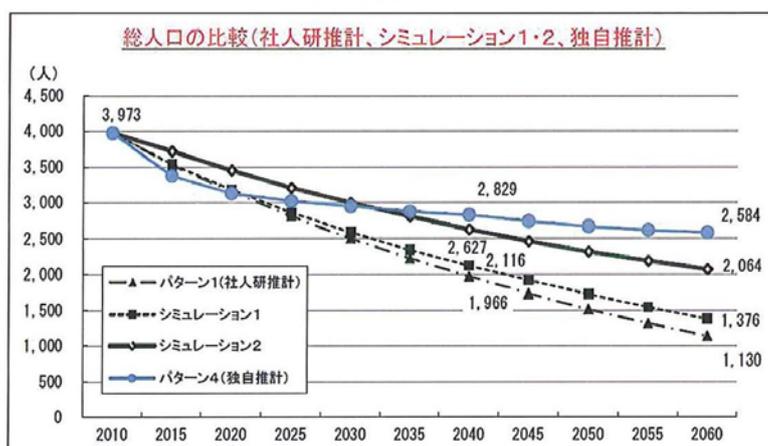
高野町には現在、7団地242戸の町営住宅ストックが形成されている。これらのうち、昭和40年代から50年代に建設のストックは、更新時期を迎えており、社会情勢の変化、少子高齢化の急速な進行等もあり、地域の実情に応じた計画的な建替え、用途廃止を行っていく必要がある。そのため、計画的な修繕・改善により長寿命化を図る住宅を判別し、定期的な点検及び早期の修繕、改善により更新コストの縮減を目指すため、中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成27年/平成12年
人口	5,355人	4,632人	3,975人	3,527人	-34.1%
高齢者人口	1,496人	1,496人	1,450人	1,420人	-0.05%
高齢化率	27.9%	32.3%	36.5%	40.3%	+12.4ポイント

(各年の国勢調査より作成)



(各年の国勢調査より作成)

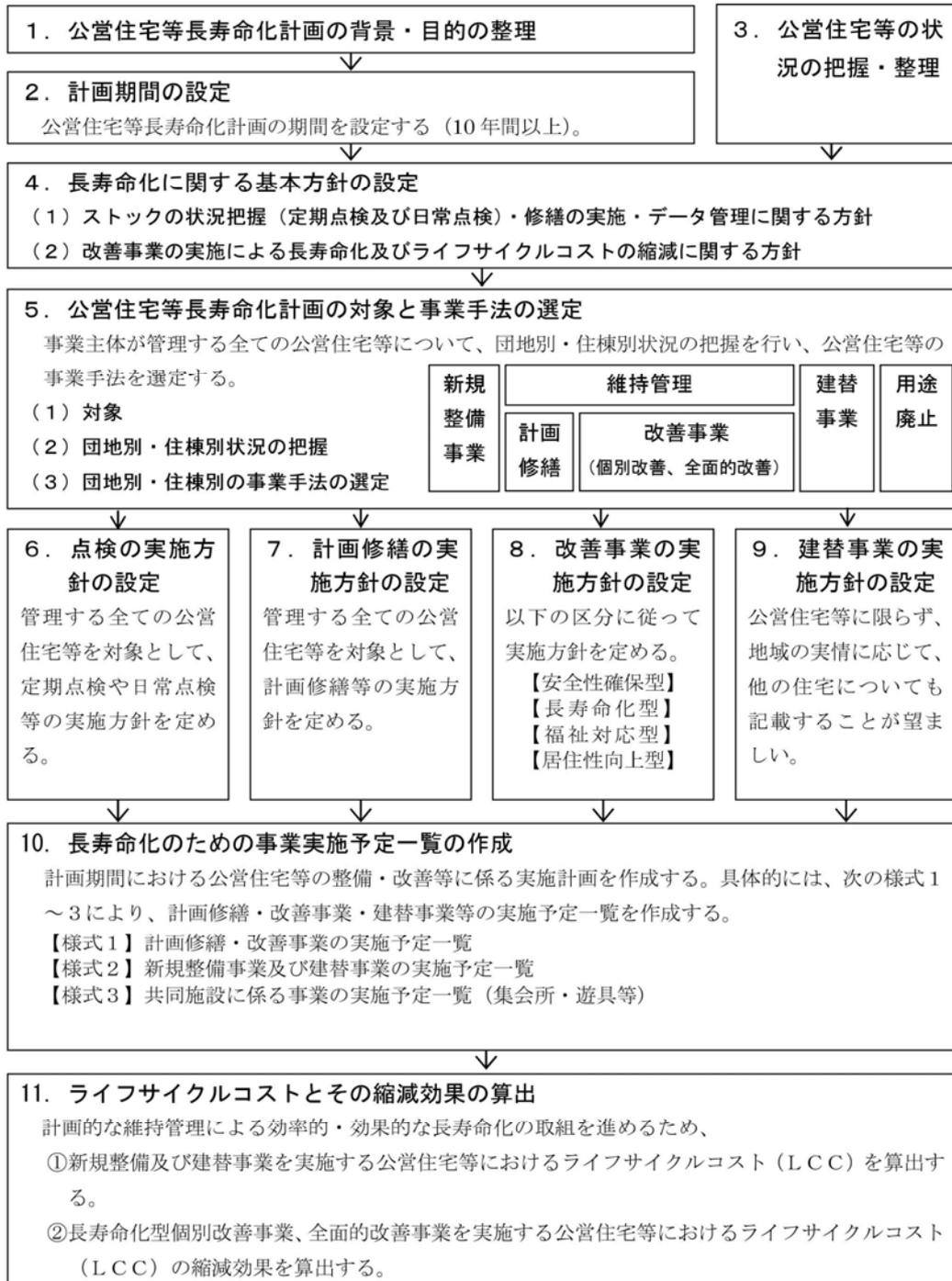


(高野町 人口ビジョンより)

2. 計画期間

計画期間は、平成 30 年度から平成 39 年度までの 10 年間とする。
 また、平成 34 年度までの 5 年間を前期期間として位置づけて、同年度に前期の進捗と効果を確認し、後期計画へ反映するように全体計画の見直しをおこなうこととする。

公営住宅等長寿命化計画の策定フロー

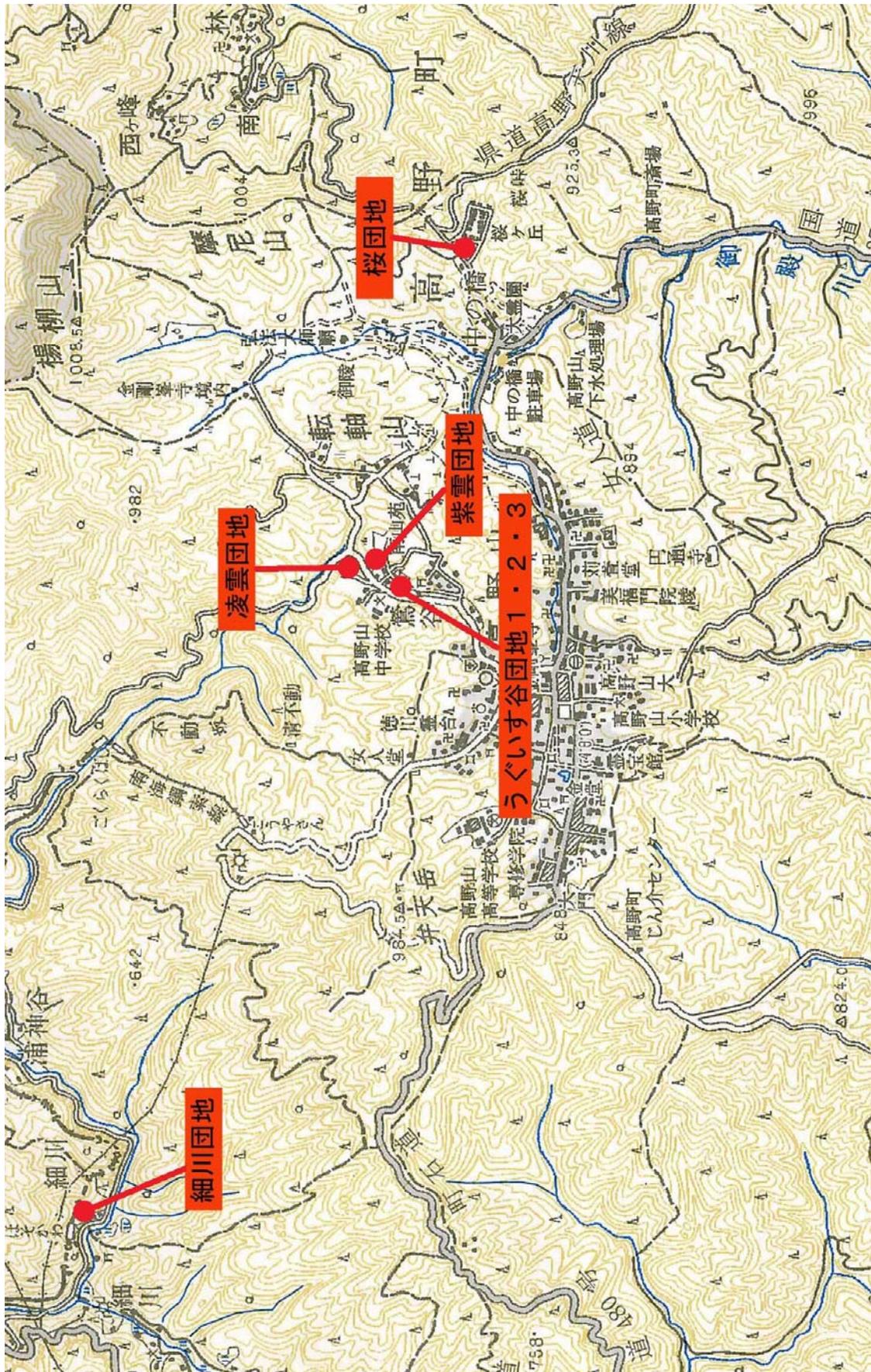


3. 公営住宅の状況と課題

3-1 町営住宅等の状況

高野町では、7 団地の 25 号棟、242 戸の町営住宅を管理している

団地名		建設年度	住棟数	戸数	構造	階数	住戸専用面積(m ²)	経過年数(年)	耐用年数(年)
1	紫雲団地 (4号～9号棟)	S 49	6	18	簡易耐火	2	42.7m ²	43年	45年
				16			46.1m ²		
	紫雲団地 (10号、11号)	S 50	2	12	簡易耐火	2	46.1m ²	42年	45年
2	凌雲団地 (1号、2号、3号棟)	S 52	3	36	中層耐火	3	54.2m ²	40年	70年
	凌雲団地 (5号、7号棟)	S 53	2	28	中層耐火	3, 4	54.2m ²	39年	
	凌雲団地 (6号、8号棟)	S 54	2	28	中層耐火	3, 4	54.2m ²	38年	
3	細川団地 (1号、2号棟)	S 52	2	10	簡易耐火	2	55.4m ²	40年	45年
	細川団地 (3号棟)	S 54	1	7	簡易耐火	2	59.2m ²	38年	
	細川団地 (4号、5号棟)	S 56	2	9	簡易耐火	2	61.0m ²	36年	
4	桜団地 (1号棟)	S 58	1	12	中層耐火	3	59.2m ²	34年	70年
	桜団地 (2号棟)	S 59	1	12	中層耐火	3	59.2m ²	33年	
5	うぐいす谷団地 (1号棟)	H 15	1	6	中層耐火	3	42.6m ²	14年	70年
				9			60.6m ²		
				3			66.4m ²		
6	うぐいす谷団地 (2号棟)	H 19	1	12	中層耐火	3	87.26m ²	10年	70年
				3			98.31m ²		
				6			110.37m ²		
7	うぐいす谷団地 (3号棟)	H 22	1	4	木造	1, 2	72.31m ²	7年	30年
				4			75.05m ²		
				3			87.91m ²		
				4			101.84m ²		
合計			25	242					



別表1-1 建築年・構造別棟数

(棟)

	低層木造	低層 簡易耐火造 準耐火造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型	その他の 中層		高層	計
						内EV設置			
1965年度以前		8							8
1966～1970年度		5		7					12
1971～1975年度				2					2
1976～1980年度									0
1981～1985年度									0
1986～1990年度									0
1991～1995年度					1	1			1
1996年度以降	1				1	1			2
計	1	13	0	9	2	2	0	0	25

別表1-2 建築年・構造別戸数

(戸)

	低層木造	低層 簡易耐火造 準耐火造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型	その他の 中層		高層 6～19階	計
						内EV設置			
1965年度以前		46							46
1966～1970年度		17		92					109
1971～1975年度		9		24					33
1976～1980年度									0
1981～1985年度									0
1986～1990年度									0
1991～1995年度					18	1			18
1996年度以降	15				21	1			36
計	15	72	0	116	39	2	0	0	242

別表1-3 構造・住戸規模別戸数

(戸)

	低層木造	低層 簡易耐火造 準耐火造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型	その他の 中層		高層 6～19階	計
						内EV設置			
30㎡未満									0
30～40㎡									0
40～50㎡		46		98					144
50～60㎡		17		24					41
60～70㎡		9		12					21
70～80㎡	8								8
80㎡以上	7			21					28
計	15	72	0	155	0	0	0	0	242

別表1-4 建築年・住戸規模別戸数

(戸)

	1975年度 以前	1976～ 1980年度	1981～ 1985年度	1986～ 1990年度	1991～ 1995年度	1996～ 2000年度	2001～ 2005年度	2006年度 以降	計
	30㎡未満								
30～40㎡									0
40～50㎡	46						6		52
50～60㎡		109	24						133
60～70㎡			9				12		21
70～80㎡								8	8
80㎡以上							21	7	28
計	46	109	33	0	0	0	39	15	242

3-2 入居者の状況

①入居戸数・居住者数の現況

入居戸数、空家戸数や居住者の状況は、以下のとおりである。

(平成29年12月現在)

団地名	管理戸数	入居戸数	世帯人数別入居戸数								居住者総数	平均世帯人数	空家戸数
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人			
1 紫雲団地 (4号～9号棟)	34	27	17	7	3						40		7
			63%	26%	11%							1.48	
紫雲団地 (10号、11号)	12	10	5	3	2						17		2
			50%	30%	20%							1.70	
2 凌雲団地 (1号、2号、3号棟)	36	34	11	13	7		3				73		2
			32%	38%	21%		9%					2.15	
凌雲団地 (5号、7号棟)	28	25	15	8	1	1					38		3
			60%	32%	4%	4%						1.52	
凌雲団地 (6号、8号棟)	28	25	16	7	1	1					37		3
			64%	28%	4%	4%						1.48	
3 細川団地 (1号、2号棟)	10	5	1	2	1	1					12		5
			20%	40%	20%	20%						2.40	
			4									4	
細川団地 (3号棟)	7	4	4								4		3
			100%									1.00	
細川団地 (4号、5号棟)	9	4	1	3							7		5
			25%	75%								1.75	
4 桜団地 (1号棟)	12	11	4	4	3						21		1
			36%	36%	27%							1.91	
桜団地 (2号棟)	12	11	2	4	2	2	1				29		1
			18%	36%	18%	18%	9%					2.63	
5 うぐいす谷団地 (1号棟)	18	18	10	7	0	1					28		0
			56%	39%	0%	6%						1.56	
6 うぐいす谷団地 (2号棟)	21	21	13	4	0	3	1				38		0
			62%	19%	0%	14%	5%					1.81	
7 うぐいす谷団地 (3号棟)	15	15	8	4	2	1					26		0
			53%	27%	13%	7%						1.73	
合計	242	210	107	66	22	10	5				370		32
			51%	31%	10%	5%	2%					1.76	

②高齢者世帯の現況(65歳以上の高齢者を対象)

高齢者世帯等の状況は、以下のとおりである。

(平成29年11月現在)

団地名	管理戸数	入居戸数	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	高齢者同居世帯	(左計)高齢者のいる世帯	65歳以上高齢者数	
1	紫雲団地 (4号～9号棟)	34	27	11	6	1	18	24
				41%	22%	4%	67%	
1	紫雲団地 (10号、11号)	12	10	4	2	1	7	11
				40%	20%	10%	70%	
2	凌雲団地 (1号、2号、3号棟)	36	34	7	6	3	16	26
				21%	18%	9%	47%	
2	凌雲団地 (5号、7号棟)	28	25	6	1	4	11	16
				24%	4%	16%	44%	
2	凌雲団地 (6号、8号棟)	28	25	8	3	2	13	19
				32%	12%	8%	52%	
3	細川団地 (1号、2号棟)	10	5		1	2	3	5
				0%	20%	40%	60%	
3	細川団地 (3号棟)	7	4	1			1	1
				25%	0%	0%	25%	
3	細川団地 (4号、5号棟)	9	4	1	2		3	3
				25%	50%	0%	75%	
4	桜団地 (1号棟)	12	11	2		1	3	7
				18%	0%	9%	27%	
4	桜団地 (2号棟)	12	11	2	1		3	3
				18%	9%	0%	27%	
5	うぐいす谷団地 (1号棟)	18	18	4	5	1	10	16
				22%	28%	6%	56%	
6	うぐいす谷団地 (2号棟)	21	21	10	2	1	13	17
				48%	10%	5%	62%	
7	うぐいす谷団地 (3号棟)	15	15	6	2	2	10	13
				40%	13%	13%	67%	
合計	242	210	62	31	18	111	161	
			30%	15%	9%	53%		

3-3 入居者の収入状況

入居者の収入超過者と高額所得者の状況は、下表のとおりである。

収入超過者・高額所得者の状況

	平成29年度
収入超過者	8
高額所得者	34

3-4 町営住宅の募集・応募状況

町営住宅の募集・応募状況は、下表のとおりである。

町営住宅の募集・応募状況

	平成 27 年度	平成 28年度	平成 29年 夏
募集個数 (A)	12戸	12戸	6戸
応募件数 (B)	6人	6人	3人
応募倍率 (B/A)	0.50倍	0.50倍	0.50倍

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1 ストック活用に関する基本方針

点検の基本方針

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年 8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれ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する。

点検の実施方針

（1）実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とする。

（2）事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検する。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

4-2 長寿命化に関する基本方針

ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、住棟ごとの現況を的確に把握した上で、地域特性や入居者の特性、財政事情、改修方法を踏まえた維持管理を行う必要がある。

このため、定期点検を実施し、公営住宅等のストック数（管理戸数）や日常的な修繕、個別改善等が必要となる箇所に関する情報を把握し、計画的かつ効率的な維持管理に活用する。

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

現時点で良質な住宅ストックについては、事後保全による対処療法的な維持管理から、予防保全による中長期の計画的な維持管理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る。

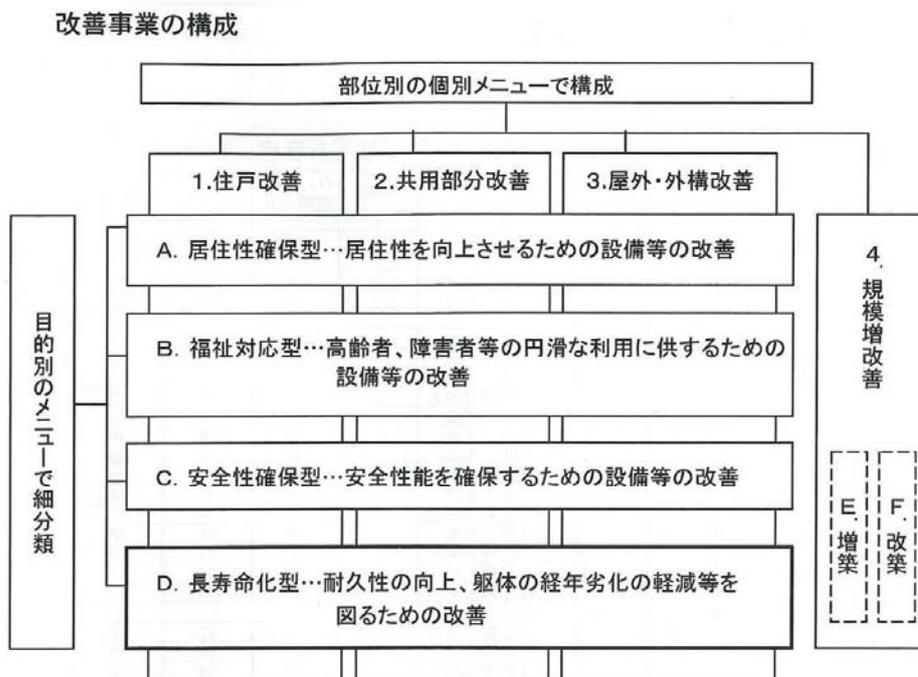
予防保全的な維持管理の実践に加え、耐久性の向上・メンテナンス性能の向上等仕様のグレードアップにより、従来型の短期の更新サイクルと比較し、修繕周期の延長が期待される場合や日常の維持管理が容易となる場合は、積極的に長寿命化を実施し、ライフサイクルコストの縮減を図る。

修繕標準周期については、これまでの修繕周期や定期点検結果などを参考に定め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的に実施につなげる。

これらの維持管理は、財政事情を勘定し、用途廃止も念頭に置いた適切なストック活用法の選択により維持管理コストの低減を図る。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 町営住宅ストックの活用手法の選定基準



●長寿命化型改善の定義

次のいずれかに該当するものであること。

- 1) 従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- 2) 従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること。
- 3) 従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

●標準管理期間・耐用年数

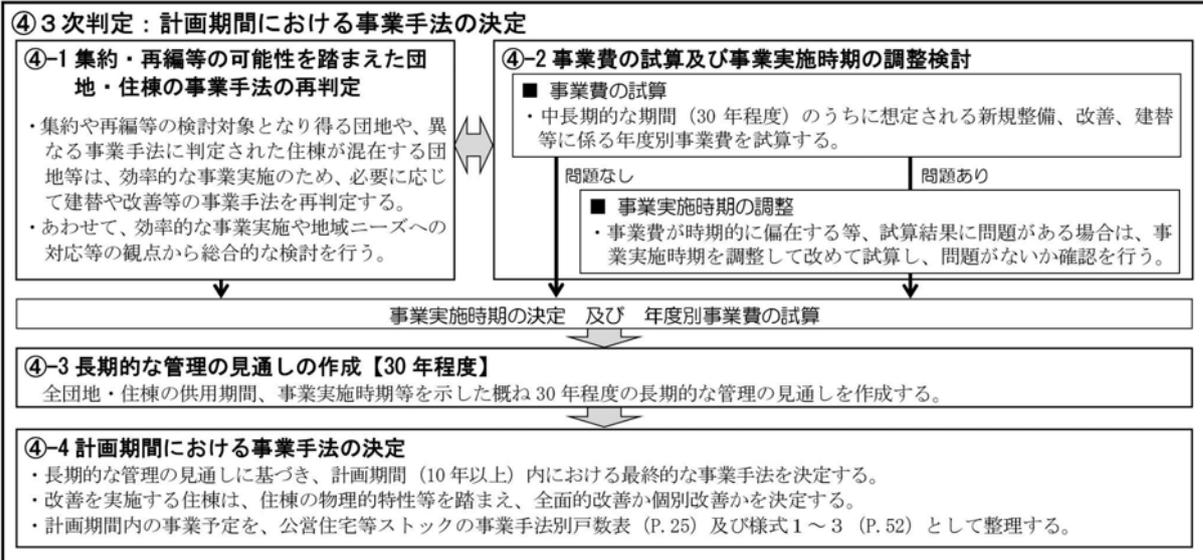
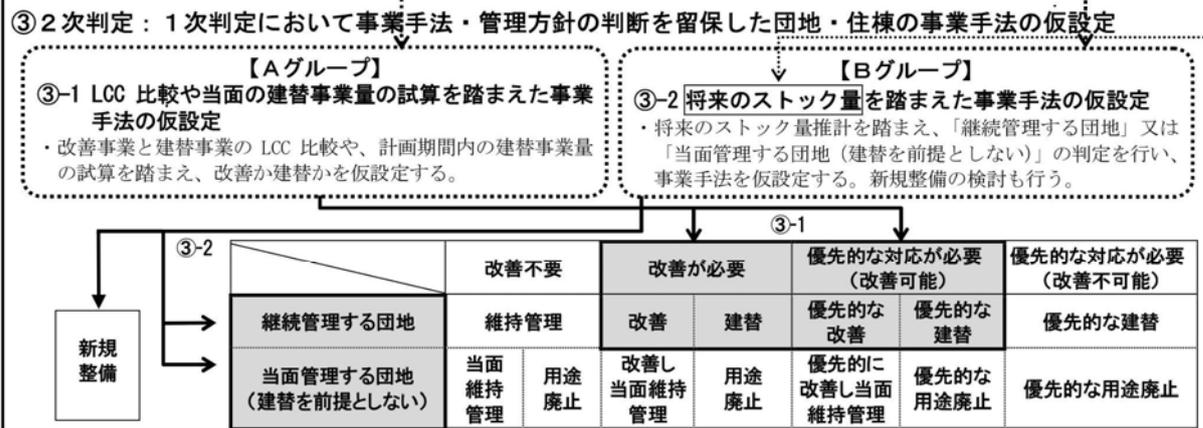
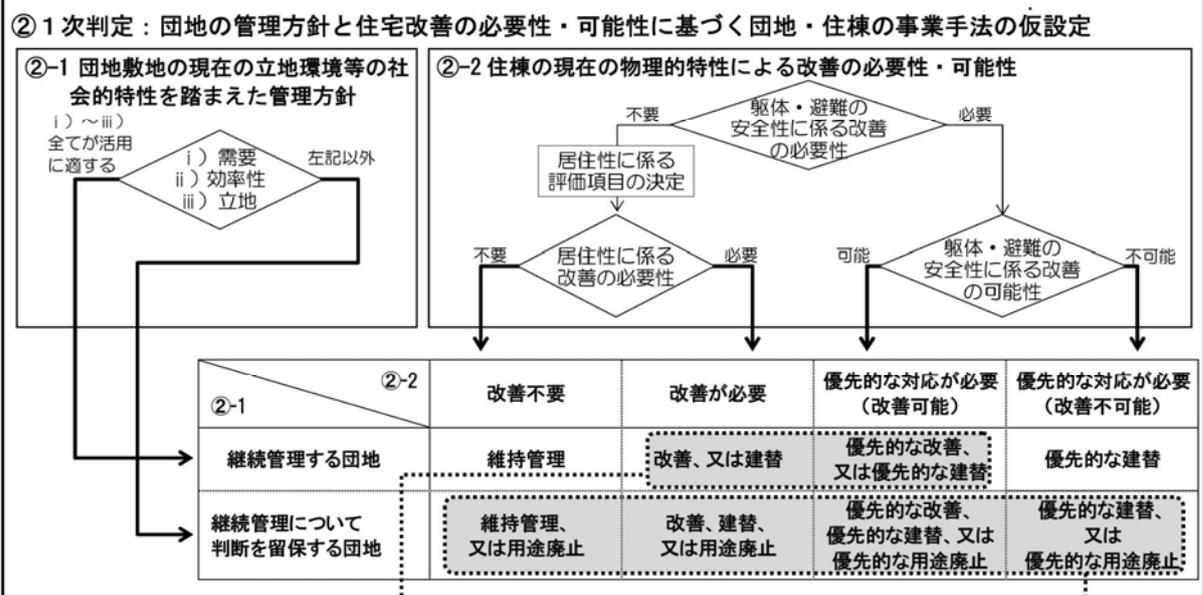
手法それぞれの標準管理期間と耐用年数は下表のとおりである。

手 法		標準管理期間	耐用年数	
建替え ^{注)}	耐火構造	35年～70年	70年	
	簡易耐火構造	2階建	22.5年～45年	45年
		平屋建	15年～30年	30年
	木造	15年～30年	30年	
全面的改善		概ね30年以上	—	
個別改善		概ね10年以上	—	

注) 将来において建替えるものについてはこの限りではない。

■事業手法の選定フロー

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】



【ステップ0】の結果：I. 世帯数推計【市区町村・全域版】（国勢調査より）

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	1,775	1,730	1,586	1,464	1,422	1,561	1,776
20歳未満	28	14	9	6	5	3	2
20～24歳	93	66	45	29	26	19	15
25～29歳	98	94	91	76	58	56	51
30～34歳	86	88	75	73	57	44	44
35～39歳	86	79	64	46	41	28	19
40～44歳	75	83	68	49	35	27	19
45～49歳	90	81	76	58	39	24	17
50～54歳	90	82	67	62	45	29	20
55～59歳	136	109	93	79	79	62	52
60～64歳	169	125	82	60	41	28	14
65～69歳	143	173	118	80	61	44	39
70～74歳	176	147	164	126	101	93	84
75～79歳	227	153	132	144	112	92	81
80～84歳	160	201	128	97	87	55	42
85歳以上	116	233	375	478	636	957	1,276

【ステップ1から3】の結果：II. 著しい困窮年収未満の世帯数推計【町村・全域版】

（国勢調査より）

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
世帯数（一般世帯数）	1,730	1,586	1,464	1,422	1,561	1,776
公営住宅の施策対象世帯数(A)	177	159	150	148	166	190
（総数に対する比率）	10.2%	10.0%	10.2%	10.4%	10.6%	10.7%
著しい困窮年収未満の世帯数(B)	163	149	141	139	152	173
（総数に対する比率）	9.4%	9.4%	9.6%	9.8%	9.7%	9.7%

●公営住宅（町営+県営）戸数との比較

	2015年度	2030年度
町営住宅総数	242	226
県営住宅総数	0	0
合計	242	226
（上記Aに対する比率）	136.7%	152.7%

上記推計からみた将来のストック量については中・長期的にみても十分な供給量と考えられる

■住棟諸元

団 地 名	紫雲団地								
住 所	高野山26-4								
住 棟 番 号	4号棟	5号棟	6号棟	7号棟	8号棟	9号棟	10号棟	11号棟	
戸 数	7戸	7戸	4戸	4戸	7戸	5戸	7戸	5戸	
構 造	簡易耐火								
階 数	2階								
延 床 面 積	42.7㎡	42.7㎡	42.7㎡	46.1㎡	46.1㎡	46.1㎡	46.1㎡	46.1㎡	
建 設 年 度	S49						S50		
経 過 年 数	43年						42年		

■事業手法の選定

一次判定	
需要	管理戸数46戸のうち空家は9戸で需要はあると考えられる
効率性	高度利用の可能性はある
立地	高野山中心部に近く便利 ごく一部が急傾斜の崩壊警戒区域である
躯体の安全性	新耐震基準以前の建設で、簡易診断の結果はNGであるが低層で 形状的には安定していると思われる
避難の安全性	メゾネット型の2階建であり特に問題なし
居住性	バリアフリーではなく住戸内の階段傾斜が急(手摺取付)
一次判定結果	優先的な建替

二次判定	
LCCの比較	32,940円/戸・年
将来のストック量	40戸
二次判定結果	建替

三次判定	
事業手法の再判定	新規整備
建築や改善の際の仮住居の確保	1～3号棟の撤去跡の敷地あり
事業費	¥813,800,000.-
事業実施時期	H40年以降
結果	1～3号棟の敷地に中層耐火20戸の1号棟建設 4～6号棟の解体跡に中層耐火20戸の2号棟建設 残棟解体後駐車場等整備

■住棟諸元

団地名	凌雲団地						
住所	高野山26-5						
住棟番号	1号棟	2号棟	3号棟	5号棟	6号棟	7号棟	8号棟
戸数	12戸	12戸	12戸	12戸	12戸	16戸	16戸
構造	中層耐火						
階数	3階					4階	
延床面積	54.2㎡						
建設年度	S52		S53	S54	S53	S54	
経過年数	40年		39年	38年	39年	38年	

■事業手法の選定

一次判定	
需要	管理戸数92戸のうち空家は8戸で需要はある
効率性	高度利用の可能性はある
立地	高野山中心部に近く便利 1, 2, 6, 7, 8号棟の一部が急傾斜の崩壊警戒区域である
躯体の安全性	新耐震基準以前の建設であるが耐震診断の結果問題なし
避難の安全性	共用部階段とバルコニー側の避難設備有り
居住性	バリアフリーではなくトイレが和式である
一次判定結果	改善、又は建替(Aグループ)

二次判定	
LCCの比較	67,645円/戸・年
将来のストック量	92戸
二次判定結果	改善

三次判定	
事業手法の再判定	耐用年数まで30～34年あり改善が必要
建築や改善の際の仮住居の確保	難しい
事業費	¥263,600,000.-
事業実施時期	H30年～H34年
結果	改善による維持管理

■住棟諸元

団地名	細川団地				
住所	細川689-2				
住棟番号	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟
戸数	6戸	4戸	7戸	4戸	5戸
構造	簡易耐火				
階数	2階				
延床面積	55.4㎡		59.2㎡	61㎡	
建設年度	S52		S54	S56	
経過年数	40年		38年	36年	

■事業手法の選定

一次判定	
需要	管理戸数26戸のうち空家が半数の13戸であり需要がない
効率性	細川地区の人口は東細川、西細川地区をあわせても95人で世帯数は51世帯である 細川団地は全部で26戸あり世帯数の半数のストックがあるが13戸が空家であり21人しか居住していない 高度利用の可能性はない
立地	高野山中心部から遠く土石流危険区域である
躯体の安全性	新耐震基準以前の建設で、簡易診断の結果はNGであるが低層で形状的には安定していると思われる
避難の安全性	メゾネット型の2階建であり特に問題ない
居住性	バリアフリーではなく住戸内の階段傾斜が急(手摺取付)
一次判定結果	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止(Bグループ)

二次判定	
LCCの比較	35,323円/戸・年
将来のストック量	16戸
二次判定結果	用途廃止

三次判定	
事業手法の再判定	3～5号棟に集約する
建築や改善の際の仮住居の確保	有
事業費	¥27,680,000.-
事業実施時期	H37年
結果	3から5号棟に集約し、1、2号棟解体後、駐車場として整備

■住棟諸元

団 地 名	桜団地	
住 所	高野山20-138	高野山20-137
住 棟 番 号	1号棟	2号棟
戸 数	12戸	12戸
構 造	中層耐火	
階 数	3階	
延 床 面 積	59.2㎡	
建 設 年 度	S58	S59
経 過 年 数	34年	33年

■事業手法の選定

一次判定	
需要	空家は2棟とも1戸で需要はある
効率性	高度利用の可能性はある
立地	高野山中心部から離れてなく、災害危険区域外である
躯体の安全性	新耐震基準の建設で問題なし
避難の安全性	共用部階段とバルコニー側の避難設備有り
居住性	バリアフリーでなくトイレが和式である
一次判定結果	改善、又は建替(Aグループ)

二次判定	
LCCの比較	87,962円/戸・年
将来のストック量	24戸
二次判定結果	改善

三次判定	
事業手法の再判定	耐用年数まで36年37年あり改善が必要
建築や改善の際の仮住居の確保	難しい
事業費	¥60,400,000.-
事業実施時期	H33年、H34年
結果	改善による維持管理

■住棟諸元

団地名	うぐいす谷団地										
住所	高野山26-10				高野山26-3						
住棟番号	1号棟			2号棟			3号棟				
戸数	6戸	9戸	3戸	12戸	3戸	6戸	4戸	4戸	3戸	4戸	
構造	中層耐火						木造				
階数	3階			3階			1階		2階		
延床面積	42.6㎡	60.6㎡	66.4㎡	87.26㎡	98.31㎡	110.37㎡	72.31㎡	75.05㎡	87.91㎡	101.84㎡	
建設年度	H15			H19			H22				
経過年数	14年			10年			7年				

■事業手法の選定

一次判定	
需要	空家がなく需要度大
効率性	高度利用の可能性はある
立地	高野山中心部に近く便利 1号棟の一部が急傾斜地の崩壊警戒区域 2号棟の一部が土石流警戒区域 3号棟の一部が土石流危険区域である
躯体の安全性	新耐震基準の建設で問題なし
避難の安全性	共用部廊下型で2方向避難とバルコニー側の避難設備有り
居住性	最近の建設でバリアフリーになっており問題なし
一次判定結果	維持管理

二次判定	
LCCの比較	—
将来のストック量	54戸
二次判定結果	維持管理

三次判定	
事業手法の再判定	維持管理
建築や改善の際の仮住居の確保	—
事業費	—
事業実施時期	—
結果	計画的な維持管理

6. 点検の実施方針

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する。

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」とする）を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれ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する。

7. 計画修繕の実施方針

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していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める必要があり、長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を作成して、計画かつ総括的に修繕を実施していく。

7-1 修繕および長寿命化型改善の基本的考え方

計画修繕は、空家の修繕等と併せて、効率かつ計画的に実施するものとする。また、改善事業の項目として「高齢者対応（段差解消、手摺設置等）」をはじめその他の事業に関しては、長寿命化改善（外壁改修、屋上防水）を優先するものとする。

7-2 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

(修繕対応)

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検をおこない、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・向上を図り長期的に活用する。

【実施内容】 定期点検の充実、標準的な周期を踏まえた修繕の実施

(居住性向上型)

引き続き活用を図る公営住宅について、必要に応じて住戸住棟設備の機能及び居住性の向上を図るものとする。

【実施内容】 外壁及び外部開口部の断熱性向上、居住スタイルの変化に対応するために和室のフローリング化、浴室のユニット化等

(福祉対応型)

引き続き活用を図る公営住宅について、維持管理を継続するが、耐用年数を経過しているものについては、B/C の観点からEVの設置は困難であることから、必要に応じて住戸内のバリアフリー化等を図る。

【実施内容】 住宅内部の段差解消、手すりの設置等、浴室及び便所等の高齢者対応等

(安全性確保型)

維持管理や改善を行う団地において、非常時に円滑な避難が困難となる場合は、避難設備や経路の整備、防災に配慮した改善の検討を行う。

【実施内容】 住宅用防災警報器、非常照明の計画的な交換等

(長寿命化型)

一定の居住性や安全性等が確保されており長寿命化を図るべき住棟においては、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行う。

【実施内容】 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上、建物全体の防水性向上等

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

8. 改善事業の実施方針

【安全性確保型】

実施方針： 耐震性に課題のある住棟は耐震改修により躯体安全性を高める。
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・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
(耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置等)

【長寿命化型】

実施方針： 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棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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。
(外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等)

【福祉対応型】

実施方針： 引き続き活用を図る昭和40年代建設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、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。
(住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置等)

【居住性向上型】

実施方針： 引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
(間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化等)

9. 建替事業の実施方針

住宅セーフティネットの要として、良質なストックを将来世代に継承していくことを基本とし、定期的な点検で現状を把握しながら活用方針を定め、適切な保守・管理及び必要に応じた建替えや再配置を行っていく。

このため、老朽化が著しい公営住宅等については、当該住宅の状況や町の財政状況を勘案し、必要最小限の範囲で建替えを行うものとする。

本計画では、地域バランスや建設年度を勘案し、任意建替事業を基本として進め、子育て世帯や高齢者、障害者に配慮した仕様とし、多様な世帯が住めるような住棟を主体として整備する。

高野町は県内でも特有の寒冷地であるため、降雪への対策はもとより高気密・高断熱の住宅をめざす必要がある。断熱材の選定や方法について、あるいは複層ガラス、二重サッシの使用等についても、十分な検討のうえ、設計に反映させる。とりわけ、給水管等の凍結については、保温方法などの検討が重要である。

また、昼夜の寒暖差も非常に大きいことから結露対策として、室内の24時間換気、一階床下部分の強制的な機械換気についても考慮することが必要であろう。

上記の点に十分配慮しながら建替事業を進めていくこととする。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

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

各団地ごとの中長期計画

【紫雲団地】

高野山中心部に近いため、需要は多いと思われる。

既に1～3号棟は廃止され空地となっていることからここに20戸程度の中層耐火の1号棟を建設し、4～6号棟の住民を優先的に移住する。

その後、4～6号棟を解体した跡地に1号棟と同程度の2号棟を建設する。どちらも低層階を高齢者を対象とした福祉対応型、上層階は子育て世代を対象とした住棟とする。

【凌雲団地】

建物は39年前後経過しているが、耐用年数を70年と仮定すると30年あまりあることから改善による維持管理により、さらに耐用年数の延長をめざす。

【細川団地】

高野山の中心部から距離があるため需要はさらに少なくなると考えられる。現在の3～5号棟に集約し、1，2号棟解体の跡地を駐車場として整備する。

しかし、地域性も考慮すると団地の全面的な用途廃止は困難なので、将来的には戸数を減らし駐車場に低層住宅を建設し、3～5号棟を解体して駐車場等を整備する。

【桜団地】

中心部からは少し離れているが現在も空室が少なくこれからも需要はあると思われる。凌雲団地同様、改善による維持管理により耐用年数の延長に努める。

【うぐいす谷団地】

町営住宅の中で建設年度が新しい。

予防保全による中長期の計画的な維持管理を図る改善を実施することにより長寿命化を図る。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：高野町

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	残存年度	次期点検時期		H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	備考	
						法定点検	法定点検に準じた点検												
紫雲団地	紫-1, 2, 3	15	簡耐		廃止											空地に 新築計画		廃止	
紫雲団地	紫-4	7	簡耐	S49	2				便所他改修								空地に 新築計画		和式→洋式便器に改修 1号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-5	7	簡耐	S49	2				便所他改修								空地に 新築計画		和式→洋式便器に改修 1号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-6	4	簡耐	S49	2				便所他改修								空地に 新築計画		和式便器→洋式便器に改修 1号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-7	4	簡耐	S49	2					便所他改修									和式便器→洋式便器に改修 2号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-8	7	簡耐	S49	2					便所他改修									和式便器→洋式便器に改修 2号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-9	5	簡耐	S49	2					便所他改修									和式便器→洋式便器に改修 2号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-10	7	簡耐	S50	3														和式便器→洋式便器に改修 2号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-11	5	簡耐	S50	3					便所他改修									和式便器→洋式便器に改修 2号棟移転後廃止
凌雲団地	凌-1	12	RC3F	S52	30	H29		外壁塗装 軒改修		便所他改修 和室→洋室									外壁塗装・洋式便器に改修 和室(1室)→洋室改修 MA・N・D・L
凌雲団地	凌-2	12	RC3F	S52	30	H29		外壁塗装 軒改修		便所他改修 和室→洋室									外壁塗装・洋式便器に改修 和室(1室)→洋室改修 MA・N・D・L
凌雲団地	凌-3	12	RC3F	S52	30	H29		外壁塗装 軒改修		便所他改修 和室→洋室									外壁塗装・洋式便器に改修 和室(1室)→洋室改修 MA・N・D・L
凌雲団地	凌-5	12	RC3F	S53	31	H29			外壁塗装 軒改修		便所他改修 和室→洋室								外壁塗装・洋式便器に改修 和室(1室)→洋室改修 MA・N・D・L
凌雲団地	凌-6	12	RC3F	S54	32	H29			外壁塗装 軒改修		便所他改修 和室→洋室								外壁塗装・洋式便器に改修 和室(1室)→洋室改修 MA・N・D・L
凌雲団地	凌-7	16	RC4F	S53	31	H29		外壁塗装 軒改修		便所他改修 和室→洋室									外壁塗装・洋式便器に改修 和室(1室)→洋室改修 MA・N・D・L
凌雲団地	凌-8	16	RC4F	S54	32	H29			外壁塗装 軒改修		便所他改修 和室→洋室								外壁塗装・洋式便器に改修 和室(1室)→洋室改修 MA・N・D・L
細川団地	細-1	6	簡耐	S52	5		H29												廃止
細川団地	細-2	4	簡耐	S52	5		H29												廃止
細川団地	細-3	7	簡耐	S54	7		H29								屋根葺替 外壁塗装				集約
細川団地	細-4	4	簡耐	S56	9		H29								屋根葺替 外壁塗装				集約
細川団地	細-5	5	簡易	S56	9		H29								屋根葺替 外壁塗装				集約
桜団地	桜-1	12	RC3F	S58	36	H29			外壁塗装		便所他改修 和室→洋室								外壁塗装・洋式便器に改修 和室(1室)→洋室改修 MA・N・D・L
桜団地	桜-2	12	RC3F	S59	27	H29			外壁塗装		便所他改修 和室→洋室								外壁塗装・洋式便器に改修 和室(1室)→洋室改修 MA・N・D・L
うぐいす谷団地1号棟	鶯-1	18	RC3F	H15	56	H28													
うぐいす谷団地2号棟	鶯-2	21	RC3F	H19	60	H28													
うぐいす谷団地3号棟	鶯-3	15	木造	H22	23	H29													

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【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：高野町

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
紫雲団地	紫-1	撤去					H38		1号棟計画
紫雲団地	紫-2	撤去					H38		1号棟計画
紫雲団地	紫-3	撤去					H38		1号棟計画
紫雲団地	紫-4	7	簡耐	S49		H29	H39		1号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-5	7	簡耐	S49		H29	H39		1号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-6	4	簡耐	S49		H29	H39		1号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-7	4	簡耐	S49		H29			2号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-8	7	簡耐	S49		H29			2号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-9	5	簡耐	S49		H29			2号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-10	7	簡耐	S50		H29			2号棟移転後廃止
紫雲団地	紫-11	5	簡耐	S50		H29			2号棟移転後廃止

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証する。ライフサイクルコストの判断としては、年平均改善額（棟別）を算出し改善効果の確認をする。

$$\text{改善効果あり} \Rightarrow \text{【年平均LCC（計画前）】} - \text{【年平均LCC（計画後）】} > 0$$

[ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ]

