
新上五島町公営住宅長寿命化計画

令和4年3月

新上五島町

目 次

1. 新上五島町の概要.....	1
1.1. 新上五島町の地理的特性と地勢的特性.....	1
1.2. 沿革.....	2
1.3. 人口・世帯.....	3
1.3.1. 人口・世帯数の推移.....	3
1.3.2. 年齢階層別人口の推移.....	3
1.3.3. 世帯類型の推移.....	4
1.3.4. 高齢者世帯の状況.....	4
1.3.5. 母子・父子世帯の状況.....	5
2. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の整理.....	6
2.1. 背景.....	6
2.2. 目的.....	6
2.3. 計画の位置づけ.....	7
2.4. 上位・関連計画の整理.....	8
2.4.1. 国・県の計画.....	8
2.4.2. 新上五島町の計画.....	12
3. 計画期間の設定.....	24
4. 公営住宅等の状況の把握・整理.....	25
4.1. 対象施設.....	25
4.2. 公営住宅の状況.....	26
4.2.1. 公営住宅の基本情報.....	26
4.2.2. 団地敷地の立地環境等の社会的特性状況.....	27
4.2.3. 躯体・避難の安全性、老朽化、災害危険区域に関する状況.....	28
4.2.4. 居住性等の状況.....	29
4.2.5. 公営住宅の耐用年数経過状況.....	30
4.2.6. 公営住宅の入居状況と募集倍率.....	31
4.2.7. 入居者の状況.....	32
4.2.8. 収入超過者及び高額所得者への対応.....	40
4.2.9. 改修工事・修繕等の実施状況.....	40
4.2.10. 公営住宅敷地内の状況.....	41
4.3. アンケート調査の実施.....	42
4.3.1. アンケート調査概要.....	42
4.3.2. アンケート調査結果.....	42
4.4. 公営住宅以外の住宅事情の動向調査.....	51
4.4.1. 著しい困窮年収未満の世帯数推計.....	51
4.4.2. 将来のストック量の推計.....	65
5. 長寿命化に関する基本方針の設定.....	72

5.1. スtock状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針	72
5.2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	72
6. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	73
6.1. 対象	73
6.2. 団地別・住棟別状況の把握	75
6.2.1. 現地調査概要	75
6.2.2. 現地調査結果	76
6.3. 団地別・住棟別の事業方針の選定	78
6.3.1. 事業手法の選定方法	78
6.3.2. 1次判定	80
6.3.3. 2次判定	84
6.3.4. 3次判定	91
7. 点検、計画修繕、改善事業の実施方針の選定	107
7.1. 点検の実施方針の設定	107
7.2. 計画修繕の実施方針の設定	108
7.2.1. 修繕項目と周期	108
7.2.2. 計画修繕の実施方針	108
7.2.3. 修繕に対する検討課題	108
7.3. 改善事業の実施方針の設定	109
7.3.1. 改善事業の実施方針	109
7.3.2. 改善事業の実施スケジュール	110
8. 建替事業の実施方針の設定	111
8.1. 建替事業の実施方針	111
8.2. 団地別建替事業の実施方針	113
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧	114
10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	122
10.1. ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	122
10.2. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果	126

1. 新上五島町の概要

1.1. 新上五島町の地理的特性と地勢的特性

新上五島町は、九州の西端、長崎県五島列島の北部に位置し、中通島と若松島を中心とする7つの有人島と60の無人島から構成され、北は海上0.6kmを隔てて北松浦郡小値賀町に、南は海上1kmを隔てて五島市奈留町に面している。本土には、奈良尾港から長崎港まで77km、有川港から佐世保港まで60kmの距離（いずれも直線）にある。総面積は、213.99㎢(令和3年10月1日現在)であり、そのうち、民有地の地目別では、山林64.7%、畑7.03%、宅地2.0%(平成30年10月1日現在)となっている。

地形は全般に細長く、急峻な山々が連なり、平地は海岸沿いにわずかに広がっている程度にとどまり、大きな河川はない。

海岸線延長は約429kmに及び、南北に細長い中通島には白砂をたたえた多くの自然海浜が存在し、海蝕崖など、複雑で変化に富んだ地形が特色となっている。

また、東海岸の断崖の眺望と、西海岸に広がる若松瀬戸の景観は非常に美しく、観光客にも人気がある。海と山の豊かな自然を擁する本町は、その大部分が西海国立公園に指定されている。

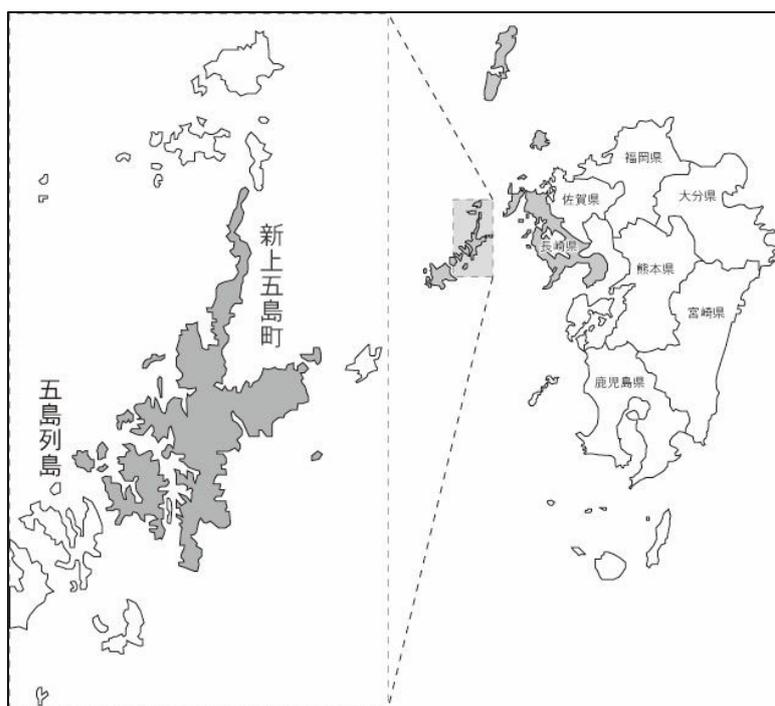


図 1-1 新上五島町位置図

1.2. 沿革

上五島地域では、地域内の各所から旧石器時代、縄文時代、弥生時代の遺跡が発見されており、これらの時代から人類が生活を営んでいたと推測されている。平安時代になると、遣唐使船の寄港地にもなるなど、大陸交流の拠点として栄え、江戸時代には、幕府からの厳しい弾圧によって信仰を隠さなければならなかったキリスト教徒が、新たな生活の場として移住した地域の一つでもある。

産業については、捕鯨、定置網、まき網、養殖などの水産業を中心に栄え、今日はその衰退が見られるものの、これまでに蓄積された歴史・文化は脈々と受け継がれている。

さらに、世界文化遺産に登録されたカトリック教会や、寺社をはじめとして地域内には多くの遺跡や文化財が残っている他、上五島神楽や青方念仏踊り、捕鯨の伝統を伝える鯨唄や羽差踊り等の郷土芸能、弁財天などの伝統行事等が継承され、独特の地域文化を形成している。

町村制が施行された明治 22 年 4 月 1 日、上五島地域は若松村、日ノ島村、青方村、浜ノ浦村、魚目村、北魚目村、有川村、奈良尾村の 8 村で構成されていた。しかし、昭和に入って、青方村、有川村、奈良尾村がそれぞれ町制を施行することとなり（青方町、有川町、奈良尾町）、「昭和の大合併」と呼ばれた昭和 30 年代には、上五島地域でも合併が進み、若松村と日ノ島村が若松町に、青方町と浜ノ浦村が上五島町に、魚目村と北魚目村が新魚目町にそれぞれ合併した。その後、平成 16 年 8 月 1 日、5 町(若松町、上五島町、新魚目町、有川町、奈良尾町)が合併して新上五島町が誕生し、現在に至る。

1.3. 人口・世帯

1.3.1. 人口・世帯数の推移

平成17年以降の人口・世帯数の推移を見ると、本町の人口・世帯数は、ともに減少傾向にあり、平成17年～令和2年の15年間で、人口は7,536人の減少、世帯数は1,903世帯の減少となっている。また、世帯人員についても減少傾向にあり、長崎県の平均と比較すると、減少の傾向は類似しているものの、より世帯人員数が少ない状況にあると分かる。

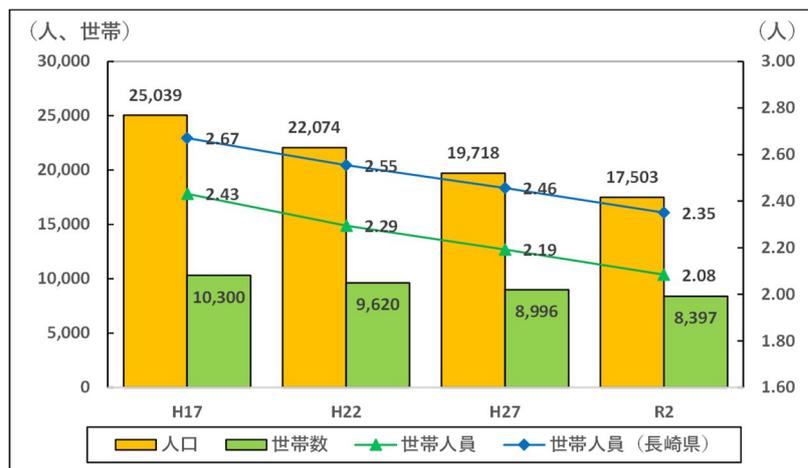


図 1-2 人口・世帯数・世帯人員の推移 [出典：国勢調査]

1.3.2. 年齢階層別人口の推移

年齢階層別人口の平成17年～令和2年の15年間の推移を見ると、年少人口が14.8%から9.0%、生産年齢人口が55.5%から48.3%へと減少しているのに対し、老年人口は29.7%から42.7%へと大幅に増加し、少子高齢化が確実に進行していることが分かる。また、令和2年時点で全体の約4割が高齢者と、長崎県の老年人口の割合より9.6ポイントも高いことから、本町における高齢化がより深刻な状況であることが読み取れる。

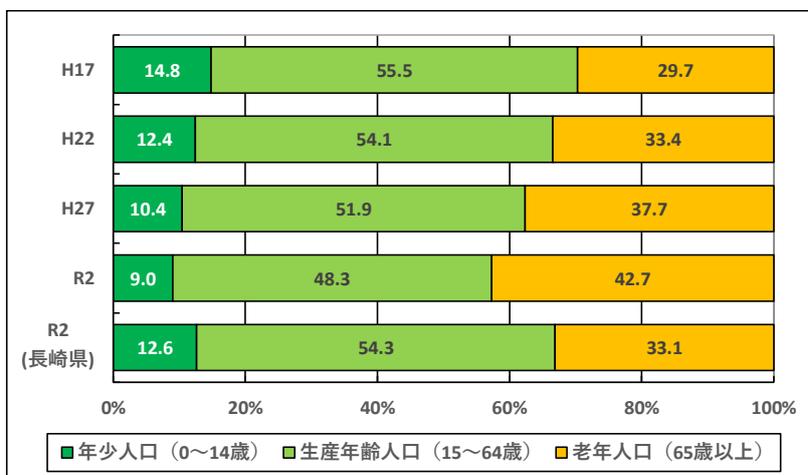


図 1-3 年齢階層別人口の推移 [出典：国勢調査]

1.3.3. 世帯類型の推移

本町の一般世帯を世帯類型別に平成17年～令和2年の15年間の推移を見ると、「単身世帯」が28.7%から37.6%に増えている一方で、「夫婦と子どものみの世帯」は26.5%から17.5%に減少している。また、「夫婦のみの世帯」及び「ひとり親と子からなる世帯」は、平成17年～平成27年にかけて増加傾向にあったにも関わらず、平成27年～令和2年までの間に減少した。これにより、単身世帯や核家族の増加が進んでいることが伺える。

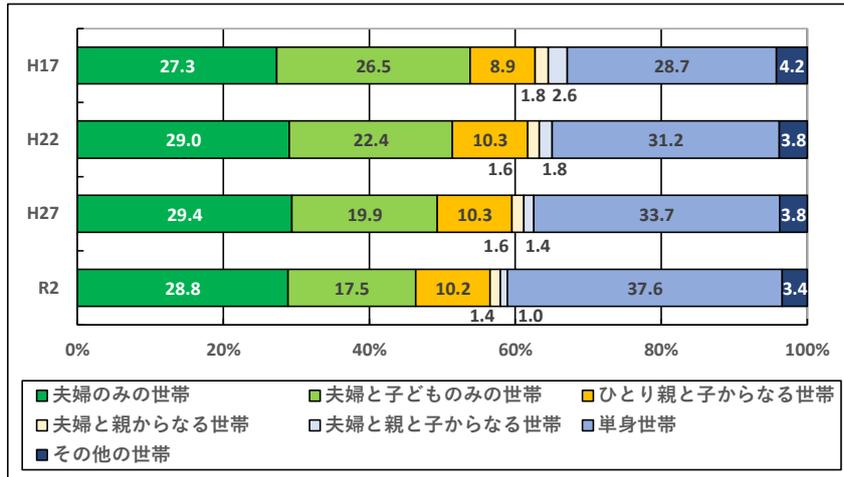


図 1-4 世帯類型別一般世帯の割合の推移 [出典：国勢調査]

1.3.4. 高齢者世帯の状況

平成17年～令和2年の15年間で、一般世帯における「65歳以上の親族のいる世帯」は48.9%から58.7%へ9.8ポイント増加している。また、「高齢夫婦のみの世帯」と「65歳以上の高齢単身者世帯」も少しずつ増加傾向にあり、さらに、「65歳以上の高齢単身者世帯」と「高齢夫婦のみの世帯」の差も、1.5%から4.2%へと広がっている。今後も本町における更なる高齢化及び高齢者の単身化が予測されることから、高齢者に配慮した住環境整備の推進が求められる。

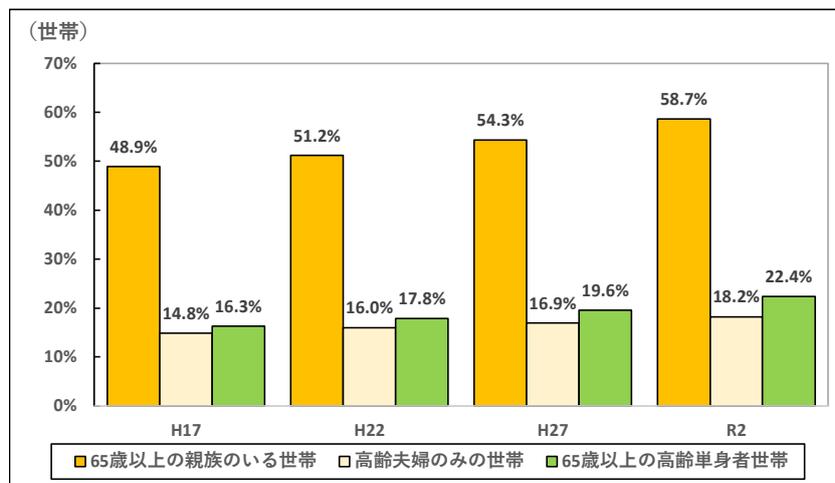


図 1-5 高齢者世帯の推移 [出典：国勢調査]

1.3.5. 母子・父子世帯の状況

平成17年～令和2年の15年間の母子・父子世帯数の推移を見ると、母子世帯及び父子世帯共に減少傾向にある。また、世帯数の15年間の推移を見ると、子どもが自立し町外へ移住している等の変化が考えられる。これらの変化から、今後、ライフスタイルの変化に対応できる住宅施策の展開等が求められる。

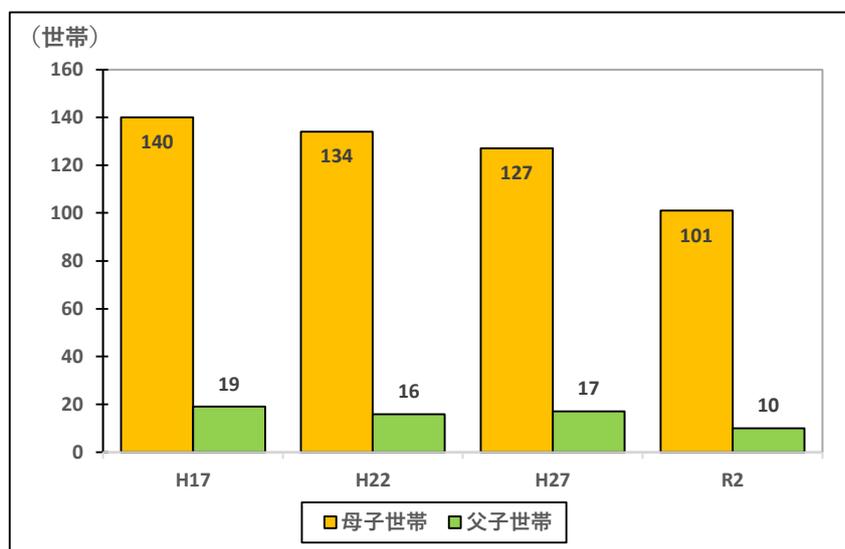


図 1-6 母子・父子世帯数の推移 [出典：国勢調査]

2. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的の整理

2.1. 背景

近年、住宅施策においては、平成 18 年 6 月に、現在及び将来における国民の豊かな生活を実現するため、住生活基本法が制定され、これに伴い、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として住生活基本計画（全国計画）が示された。

本町では、令和 3（2021）年度現在、28 団地、56 棟、326 戸の公営住宅ストックがあり、そのうち既に耐用年数を超過した住宅が 47 戸（上五島：8 戸、奈良尾：39 戸）、さらに 10 年後の令和 13（2031）年度には、耐用年数を超過する住宅が 120 戸（若松：8 戸、上五島：30 戸、有川：6 戸、奈良尾：76 戸）となる。このように、老朽化した公営住宅は年々増え、計画的で効率的な更新方法を検討する必要性が高まっている。全国的にも、人口・世帯数の減少、住民のニーズの多様化、環境制約の一層の高まりなどの様々な課題に対して、居住環境を含めた住生活全般の質の向上を図るとともに、計画的に良質な住宅ストックを次世代へ継承していくことが求められている。厳しい財政状況下において、老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応するとともに、予防保全的な観点から公営住宅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る。

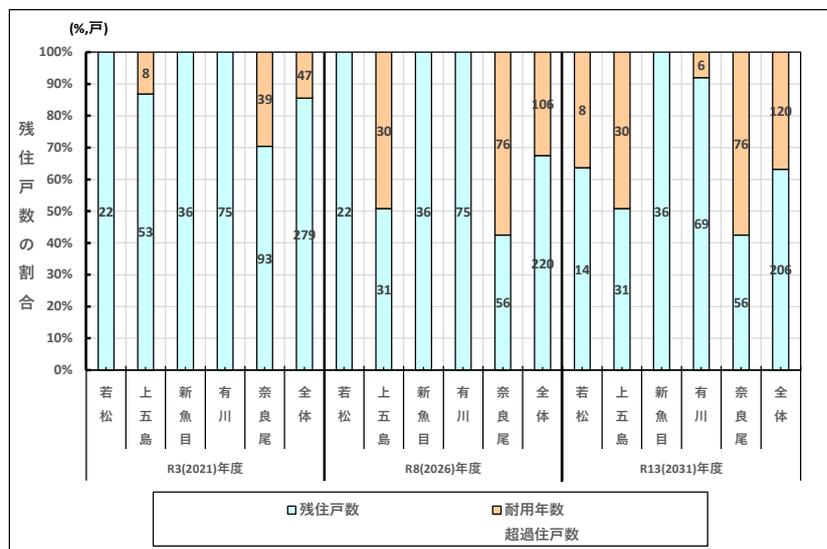


図 2-1 住宅ストックの内訳

2.2. 目的

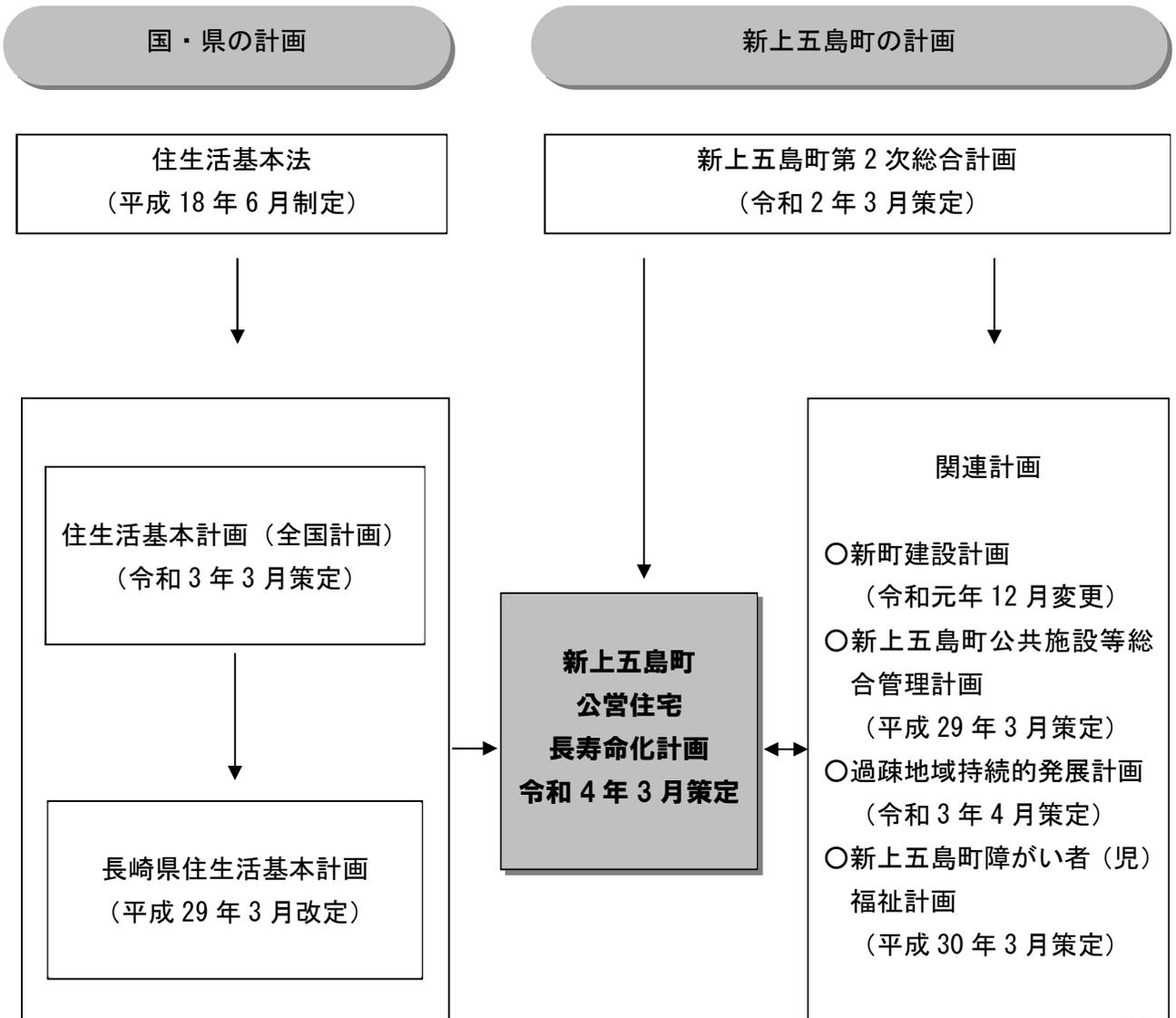
新上五島町公営住宅長寿命化計画は、更新時期を迎えつつある老朽化した公営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するために、点検の強化や早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指し、公営住宅の予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進することを目的として策定する。

2.3. 計画の位置づけ

本計画は、令和2年3月に策定された「新上五島町総合計画」の関連計画内にある「新上五島町第2次総合計画」を上位計画とし、「住民のニーズに対応した公営住宅の充実」に関する指針として位置している。

また、国や県が策定する住生活基本計画等の住宅関連計画との整合を図りながら策定するとともに、本町の各分野の計画との整合性を図る。

▼計画の位置づけ



2.4. 上位・関連計画の整理

総合管理計画等、上位計画に関連した内容が計画されている場合は、その最新の内容を整理する。

2.4.1. 国・県の計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月策定）

住生活基本計画の計画期間は、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間である。

近年の社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化を行い、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要がある。

住生活基本計画は、法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示したものである。

以下に、公営住宅に関する方針、目標について抜粋し示す。

① 「社会環境の変化」の視点	
目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける 安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
<p>（1）国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進 ○空家家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進 ○住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備 <p>（2）新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進 ○AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進 <p>（成果指標）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合 0%（R2）→100%（R7） 	<p>（1）安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供 ○関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制 ・災害の危険性等地域の実情に応じて、安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導 ○住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上 ○災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上 <p>（2）災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供 ○大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保 <p>（成果指標）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合 -（R2）→5割（R7）

図 2-2 住生活基本計画（全国計画）（1/5）

② 「居住者・コミュニティ」の視点	
<p style="text-align: center;">目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅の年取倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進 ○駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進 ○民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備 ○防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備 <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり (基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備 ○地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等 <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合 約1割 (H30) → 2割 (R12) 	<p style="text-align: center;">目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢者に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進 ○エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進 ○高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及 ○サービス付き高齢者向け住宅等について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進 <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり (基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備 ○三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクスコミュニティの形成 <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 17% (H30) → 25% (R12) <p style="text-align: right;">3</p>

図 2-3 住生活基本計画 (全国計画) (2/5)

② 「居住者・コミュニティ」の視点	③ 「住宅ストック・産業」の視点
<p style="text-align: center;">目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>(1) 住宅確保要配慮者 (低額所得者、高齢者、障害者、外国人等) の住まいの確保 (基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 ○緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進 ○UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備 <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 (基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保 ○地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施 ○賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知 <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 25% (R2) → 50% (R12) 	<p style="text-align: center;">目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善 (安心R住宅、長期優良住宅) を行って購入物件の安心感を高める ○これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進 ○既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進 <p>(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生 (建替え・マンション敷地売却) の円滑化 (基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進 ○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新 ○マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進 <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円 (H30) → 14兆円 (R12) ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合 15% (R1) → 50% (R12) <p style="text-align: right;">4</p>

図 2-4 住生活基本計画 (全国計画) (3/5)

③ 「住宅ストック・産業」の視点	
目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
<p>(3) 世代をこえて既存住宅として取り入れうるストックの形成</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、 ・長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充 ・ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進 ・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化 ○住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進 ○炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進 ○住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築 <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※ 3%（H30）→18%（R12） ※ 2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等に関するロードマップを策定 ※ 地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、上記目標を見直すとともに、住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を追加 ・認定長期優良住宅のストック数 113万戸（R1）→約250万戸（R12） 	<p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化 ○地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進 ○所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大 <p>(2) 立地・管理状況の良い空き家の多様な利活用の推進</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進 ○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進 ○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援 <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数 9万物件（H27.5～R2.3）→20万物件（R3～12）
	5

図 2-5 住生活基本計画（全国計画）（4/5）

③ 「住宅ストック・産業」の視点	
目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進
<p>(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進 ○中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進 ○CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等 <p>(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進 ○住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上 ○官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備 	<p>基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在。 ○このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。 ○具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。 <p>・都心の地域その他既成市街地内 土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。</p> <p>・郊外型の新市街地開発 既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。</p>

図 2-6 住生活基本計画（全国計画）（5/5）

(2) 長崎県住生活基本計画 (平成 29 年 3 月改定)

長崎県住生活基本計画の計画期間は、平成 28 (2016) 年度から令和 7 (2025) 年度までの 10 年間となっている。

公営住宅に関する方針、目標について抜粋し示す。

	基本目標	基本施策	施策	
県民からの視点	I. 災害に強く、安全・快適に暮らせる住生活の実現	I-1. 安全に暮らせる住まいづくり・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅・宅地の耐震化の促進 ○ 防犯性に配慮した住宅・住環境の整備 ○ 斜面住宅地をはじめとした密集市街地の防災性の向上 ○ 災害に対する安全性の確保 	
		I-2. 快適で健康生活を支える住まいづくり・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅・住環境のバリアフリー・ユニバーサルデザインの推進 ○ 住宅の快適性・安全性の向上 	
		I-3. 環境と共生する低炭素な住まいづくり・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住まいの省エネルギー化の推進 ○ 建設リサイクルの推進 	
	II. 若年・子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住生活の実現	II-1. 若者・子育て世帯が安心して暮らせる環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ○ 若者・子育て世帯の公的住宅入居の支援 ○ 子育てしやすい住まい・居住環境の整備 ○ 3世代同居・近居の促進 	
		II-2. 高齢者が安心して暮らせる環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢期に適した住み替え支援の充実 ○ 高齢者が生きがいを持って暮らせる環境づくり 	
		II-3. 住宅セーフティネットの構築と住生活の支援	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公的住宅等の適切な整備と維持管理 ○ 高齢者・障がい者向け生活支援サービス付き賃貸住宅ストックの形成 ○ 住宅確保要配慮者への居住支援の充実 ○ 長崎県居住支援協議会の運営 ○ 福祉と連携した居住の継続又は住み替えの支援 	
住宅ストックからの視点	III. 良質な住宅ストックの形成と次世代への承継	III-1. 既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ○ 民間事業者等と連携した既存住宅の活用・流通の促進 ○ 既存住宅の性能を向上するリフォームの促進 	
		III-2. 良質な住宅ストックの形成と住宅性能の確保	<ul style="list-style-type: none"> ○ 良質な住宅供給の促進 ○ 長期優良住宅の普及 ○ インспекションの普及・定着 	
		III-3. 適切な住情報の提供と相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ○ しごとや暮らしに関する住情報の提供 ○ 多様なニーズに応える相談体制の充実 	
		III-4. 住まいの適切な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ○ マンションの適正管理と再生への支援 	
産業・地域からの視点	IV. 急増する空き家の適正管理と利活用の推進	IV-1. 空き家の適切な維持管理と利活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家・古民家の利活用 ○ 危険な空き家の除却の促進 	
		V. 長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成	V-1. 集約型都市づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ○ 街なか居住の促進・支援 ○ 駅周辺や中心市街地の活性化
			V-2. 多様な住生活関連産業の育成	<ul style="list-style-type: none"> ○ 担い手の確保、育成 ○ 住生活関連産業の活性化 ○ 県産材を用いた良質な木造住宅の供給促進
			V-3. 多世代が暮らし続けられる良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市町住生活基本計画策定の推進 ○ 地域の地形、歴史文化、環境を生かした良好な街並みの形成 ○ 地域住民等の協働による住まいづくり・まちづくり
V-4. 離島の住生活支援	<ul style="list-style-type: none"> ○ 定住の推進 ○ 移住の促進 			

図 2-7 長崎県住生活基本計画

2.4.2. 新上五島町の計画

(1) 新上五島町第2次総合計画 後期基本計画（令和2年3月策定）

新上五島町第2次総合計画の計画期間は、令和2（2020）年度から令和6（2024）年度となっている。

この計画では、これまでの前期基本計画やまち・ひと・しごと創生総合戦略における成果等を検証したうえで、環境の変化や地方創生等の動きを見据え、町民の皆様と力を合わせて、時代に対応した新たな視点での新上五島町づくりを進めていくため、第2次総合計画の後半の5年間において取り組むべき施策の基本をまとめている。

以下に、公営住宅に関する方針、目標について抜粋し示す。

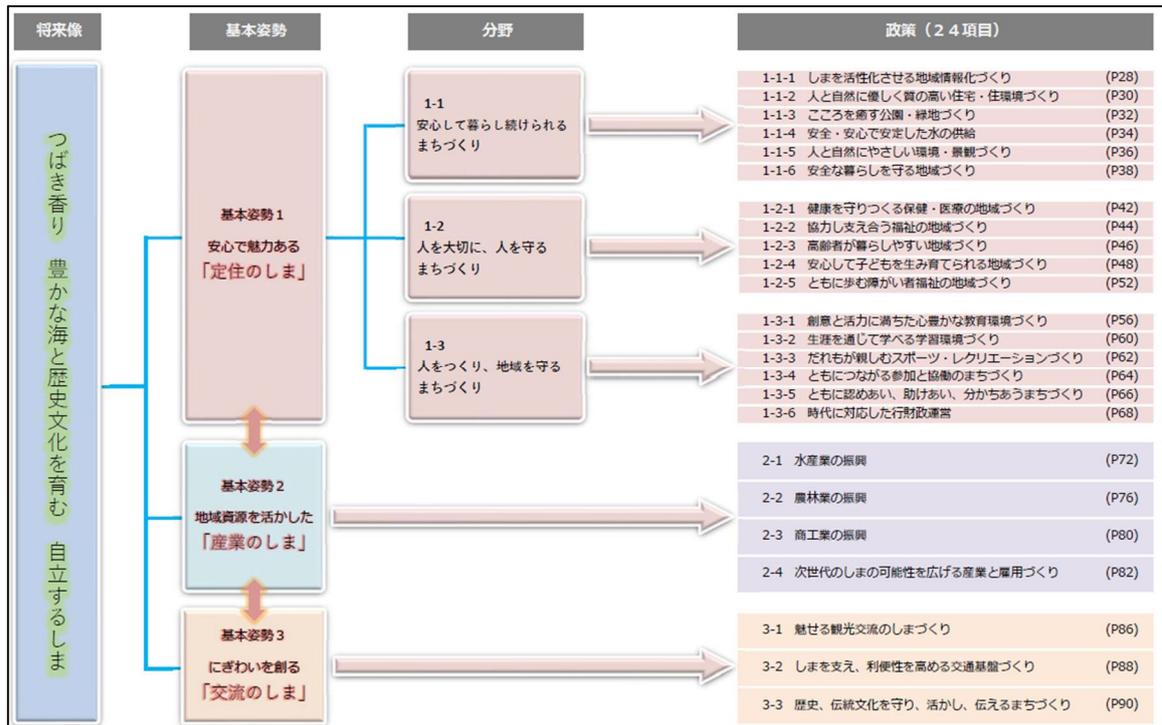


図 2-8 新上五島町第2次総合計画の体系

政策2 人と自然に優しく質の高い住宅・住環境づくり

<p>現状と課題</p>	<p>現在、本町が管理している公営住宅は、31団地 61棟、352戸（H31.3月末現在）で、平成以前に建てられた住宅はほとんど木造、簡易耐火構造のものであり、それ以降は中層耐火構造のものが多く建設されています。</p> <p>このため、老朽化した公営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するため、平成23年度に「新上五島町公営住宅長寿命化計画」を策定し、平成28年度には計画の見直しを行い、点検の強化や早期の管理・修繕により更新コストの削減をめざし、公営住宅の予防保全的管理、長寿命化に取り組んでいます。</p> <p>しかしながら、少子高齢化の進行、生活スタイルの変化及び価値観の多様化といった社会経済状況の変化や高齢者世帯への対応、住宅の耐震性、さらに自然環境に配慮した住環境の整備が求められるようになりました。本町においては、少子高齢化と人口減少が同時並行で進む中、これに対応した良好な住環境の形成、地域活力の維持・向上が求められています。</p> <p>こうしたことから、今後はバリアフリー[※]やユニバーサルデザイン[※]の観点を重視し、さらに自然環境や景観にも配慮した住宅の普及促進を図るなど、人や自然に優しく質の高い住環境の確保に努める必要があります。</p> <p>また、空き家の有効活用と定住人口の増加を目的としたU・Iターン者[※]の受け入れ体制の構築については、住宅支援と就労支援の制度化を検討し更なる充実を図る必要があります。</p> <p>さらに、廃屋対策については、空き家と同様に状況を把握し、近隣住民の安全・安心な住環境づくりの観点から今後も積極的な対策を講じていく必要があります。</p>						
<p>基本方針</p>	<p>地域の特性や町民のニーズに対応した、人・自然に優しく質の高い住宅・住環境の整備に努めるとともに、空き家の有効活用、廃屋対策を推進して、定住人口の促進のため総合的な住宅施策を進めます。</p>						
<p>基本施策</p>	<table border="1"> <tr> <td>1-1-2-①</td> <td>安心・安全・快適な住環境の整備</td> </tr> <tr> <td>1-1-2-②</td> <td>住民のニーズに対応した公営住宅の充実</td> </tr> <tr> <td>1-1-2-③</td> <td>定住促進支援の充実</td> </tr> </table>	1-1-2-①	安心・安全・快適な住環境の整備	1-1-2-②	住民のニーズに対応した公営住宅の充実	1-1-2-③	定住促進支援の充実
1-1-2-①	安心・安全・快適な住環境の整備						
1-1-2-②	住民のニーズに対応した公営住宅の充実						
1-1-2-③	定住促進支援の充実						

図 2-9 新上五島町第2次総合計画における公営住宅に関する方針1

1-1-2-②
基本施策

住民のニーズに対応した公営住宅の充実

主要施策

- 「公営住宅長寿命化計画」により予防保全的管理や長寿命化に取り組むとともに、低廉良質でかつ若者から高齢者、障がい者等にも安心して生活できる住宅の供給を推進します。
- 老朽化し建て替えが必要な公営住宅については、所得階層や世帯構成、あるいは高齢者や障がい者など居住者のニーズに対応した居住環境の整備に努めます。
- 高齢者や障がい者等の活動を支えるとともに、入居者同士のコミュニティにも配慮し、すべての人が安全で安心して暮らせるようバリアフリー化を推進し、ユニバーサルデザインに配慮した居住環境に努めます。

	指標名	基準値	目標値					指標等の説明 / (単位)
		H30年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	
重要業績 評価指標 (KPI)	高齢者対応住宅戸数	16	24	24	40	40	40	高齢者が安全で快適な生活ができるよう設備と設計を行った住宅 (単位:戸)
	バリアフリー対応住宅戸数(累計)	30	42	42	58	60	60	子どもから高齢者まで安心・安全に生活できる住宅(段差の解消、手摺り設置など) (単位:戸)

図 2-10 新上五島町第2次総合計画における公営住宅に関する方針2

(2) 新町建設計画（令和元年12月変更）

新町建設計画の計画期間は、計画当初、合併より概ね15年間とされていたが、合併特例債の適用期間が5年間延長されたことに伴い、合併特例債を財源とする合併特例事業は市町村建設計画に基づく事業であるとされていることから、その計画期間が20年間に変更された。

新町建設計画においては、若松町、上五島町、新魚目町、有川町、奈良尾町の合併後の新しいまちづくりを進めていくための基本方針を定め、これに基づく建設計画を策定して、その実現を図ることにより、5町の速やかな一体化を促進し、地域の均衡ある発展と住民福祉の向上を図ろうとするものである。なお、より詳細で具体的な内容については、新町において策定する基本構想、基本計画などに委ねるものとし、新町建設計画では、新しいまちづくりを進めるための基本方針、基本方針を実現するための主要事業、公共施設の統合整備及び財政計画を中心として構成する。

以下に、公営住宅に関する方針、目標について抜粋し示す。

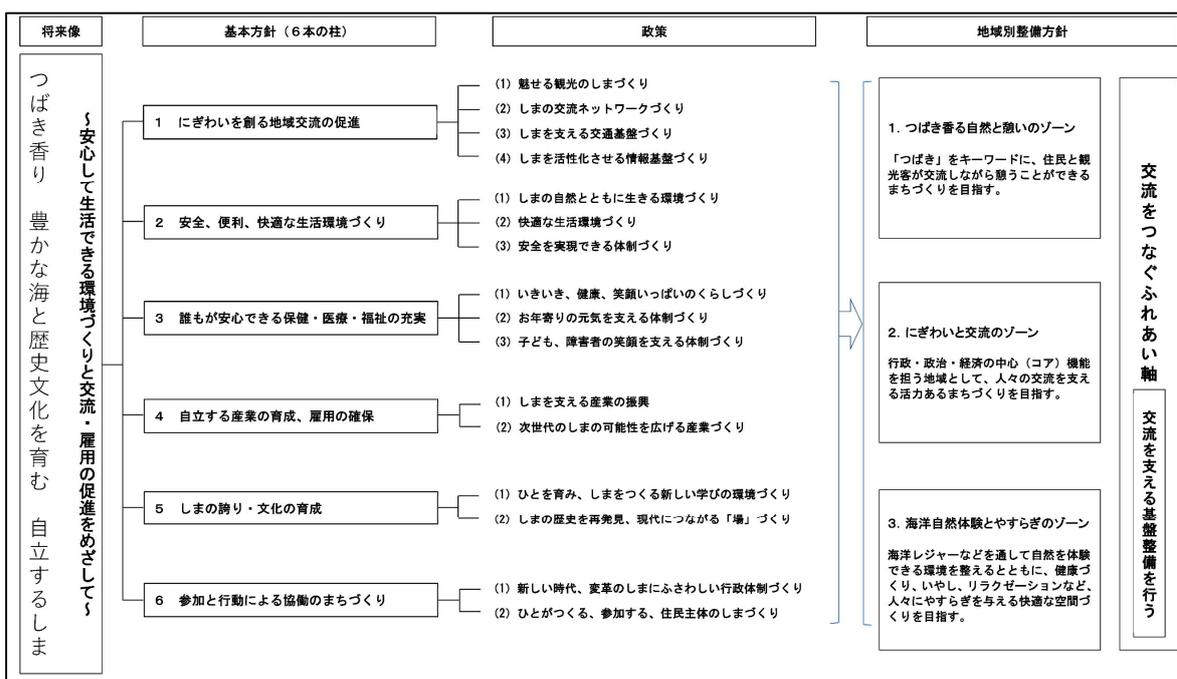


図 2-11 新町建設計画における方針

(2) 快適な生活環境づくり

①住宅・住環境の整備

住環境については、老朽化した公営住宅の改修・建替えなど、住宅困窮者に対して低廉良質で、かつ若者から高齢者、障害のある方も安心して生活できる住宅の供給を推進します。また、空き家等を有効活用し、Iターン希望者等の受け入れ体制の充実を図ります。

さらに、高齢者や障害者等の活動を支え、すべての人が安全で安心して暮らせるよう住宅や住環境のバリアフリー*化を推進し、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進め、土地利用計画や道路建設計画等の関連施策との連携を図りながら、地域の特性を活かした魅力ある生活空間の確保に努めます。

図 2-12 新町建設計画における公営住宅の今後の方針

(3) 新上五島町公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）

新上五島町公共施設等総合管理計画の対象期間は、平成 29（2017）年度から令和 38（2056）年度までの 40 年間である。

将来にわたり、安全で持続可能な公共施設等サービスを計画的に提供するため、改修・更新などに掛かる費用を削減する必要がある。このため、本町の公共施設の床面積を約 27%以上削減することを目標として設定している。

以下に、公営住宅に関する方針、目標について抜粋し示す。

3-2 基本目標達成のための原則

(1) 建築物系施設

建築物は、経済的なコストで適量かつ良好な品質の施設を提供することを目指し、量、質、コストの最適化を進めます。

<原則 1> 施設保有量の抑制
今後の人口減少社会を見据え、減築、集約、複合化、廃止等による施設の圧縮と再編を進め、新規整備を抑制し、施設保有量の削減を進めます。

<原則 2> 予防保全による長寿命化
これまでの事後保全から予防保全へと転換し、施設の質の向上と長寿命化を図り、質の最適化を目指します。

<原則 3> 効率的・効果的な運営
公設、公営の発想を転換し、管理運営にかかるコスト縮減やサービスの質の向上につながる事業手法等を検討し、運営コスト等の最適化を目指します。

(2) 都市基盤施設

都市基盤施設は、財政状況を考慮しながら、必要な整備を行います。

<原則 1> 長寿命化と適切な維持管理によるコストの削減
長寿命化計画に基づき、予防保全型の維持管理を推進し、保全費用の平準化を図り、安全な施設整備を行います。
また将来需要を予測し、既存施設の機能を保持しつつ管理運営方法の見直しを行い、中長期的なコストを抑えます。

<原則 2> 必要な機能の確保
必要に応じて、都市基盤施設が脆弱な地域には整備を行うなど、町民生活に必要な機能は確保し、ニーズに応えます。

図 2-13 新上五島町公共施設等総合管理計画の基本原則

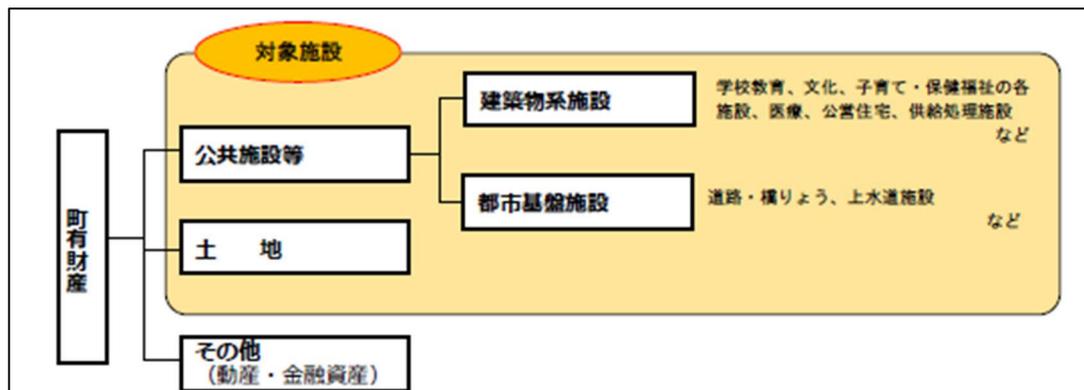


図 2-14 新上五島町公共施設等総合管理計画の対象

3) 目標設定

「ケース 1 将来人口から見る削減目標」では、施設の延床面積を人口減少率に合わせて縮減とした場合、単純計算で現在の総延床面積から 41%以上の縮小が必要と試算されます。

ただし、これは単純なシミュレーションに過ぎず、人口減少と同じ割合では床面積を削減できない施設も存在します。

一方、「ケース 2 財政面から見る削減目標」は、財政面から将来の更新費用の担保を考慮したものであり、実現性の高い試算であると考えられます。

今後、利用度の低い施設や機能の類似性から集約化が可能な施設については、解体を進めることで保有量の縮小が見込めます。

このことから、現行のサービス水準を維持しつつ適切に建築物系施設を維持・管理・運営していくため、本町では「ケース 2 財政面から見る削減目標」を採用し、以下の目標を設定します。

**本町の公共施設（建築物系施設）の保有量（床面積換算）を
今後 40 年間で約 27%以上削減することを目標とします。**

なお、目標値は、今後の財政収支や人口動向等、社会経済情勢の変化に応じて適宜見直しを行います。

図 2-15 新上五島町公共施設等総合管理計画の公共施設保有量の削減目標

5-10 公営住宅

(1) 現状

①施設概要

分類	設置目的	主な構成施設
公営住宅	・低所得者や高齢者または障がい者などに対し、住宅を供給するための施設として設置	公営住宅 (31 団地、管理戸数 353 戸)

②現状

- ・平成 23 年度に「新上五島町公営住宅長寿命化計画」を策定しています。
- ・全体として旧耐震施設は約 55% (56 施設のうち 31 施設) となっています。

(2) 今後の方針

視点	取組の方向
質	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅長寿命化計画及び施設管理計画に基づき施設の修繕や改善等を計画しており、施設の安全確保や実情にあった長寿命化を図ります。 ・不具合の早期発見に努め、予防保全的な維持管理や修繕計画の立案につなげ、耐久性の向上を図ります。
量	<ul style="list-style-type: none"> ・管理戸数については、今後の社会情勢の変化や、老朽化した公営住宅の建替えに伴う空家募集状況の変化等に応じて、柔軟に見直しを行います。 ・政策空家の住宅については、最後の入居者が退去した後に解体（用途廃止）を検討します。
コスト	<ul style="list-style-type: none"> ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全により修理周期の延長を図りライフサイクルコスト、運営管理コストの縮減を進めます。

図 2-16 新上五島町公共施設等総合管理計画における公営住宅の今後の方針

【施設の集約化・複合化の効果】

- ①機能の異なる施設を複合化することによって、利用者相互の交流及びワンストップサービス等の利便性向上等の効果を生み出すことができます。
- ②管理・運営のための人員及びスペースを削減できる等の施設のランニングコスト軽減を図ることができます。
- ③集約化又は複合化を進め、不要となった施設を廃止することにより、公共施設の総量を圧縮することができます。
- ④町民協働による多機能化施設やスペースを設置することで、地域の拠点づくり、公共空間の創造等の新たなまちづくりにつなげます。

①公共施設の縮減など施設の適正化

分類	手法	手法の概要	施設削減	コスト縮減	
				維持修繕	管理運営
町が保有する施設の再編・再配置	集約化	分類が異なる施設の類似する機能を一つの施設に集約する。	◎	◎	◎
	複合化（多機能化）	複数の施設がもつ機能をそれぞれ独立した形で一つの建物内に併設する。	○	○	○
	共用化	一つの施設を複数の用途・目的で利用する。 ＜例＞図書館と学校図書館、スポーツ施設のプールで授業を実施、学校調理室を地域サークル等で利用 など	◎	◎	◎
	統廃合	同じ分類の複数施設を利用等の状況に応じて一つの施設に集約する。 ＜例＞学校、集会所等の統廃合	◎	◎	◎
	用途転換（転用）	供用を廃止した施設に係る土地又は建物（＝余剰資産）に新たな施設を配置・整備する。	△	△	△
	減築	利用者が少なくなった施設の床面積を減らし、規模の適正化を図る。	○	○	○
	廃止	ニーズが低下した、当初の目的を達成したと評価される施設等の供用を廃止する。	—	◎	◎
他の主体が保有する施設の活用	借用	民間等の施設を借り受けて、供用する。	◎	○	○
	共同運用	国など他の自治体等が保有する施設と統廃合又は集約化を行い、維持管理等にかかる費用等を分担する。 ＜例＞広域文化施設、環境関連施設等	△	○	○
	民間等による代替	公共施設の代わりに民間等の施設・サービスを低コストで利用できるようにする。 ＜例＞スポーツクラブの利用助成等	◎	◎	○

図 2-17 新上五島町公共施設等総合管理計画における公営住宅削減の手法

(4) 過疎地域持続的発展計画（令和3年4月策定）

過疎地域持続的発展計画の計画期間は、令和3（2021）年度～令和7（2025）年度となっている。

令和3年4月1日付けで施行された「過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法」に基づき、過疎地域における持続可能な地域社会の形成及び地域資源等を活用した地域活力の更なる向上の実現を目指し、「新上五島町過疎地域持続的発展計画」を策定した。この計画は、過疎対策事業債などの財政上の特別措置を受けるために策定する必要があり、持続的発展のための基本的な計画である。財政上の特別措置を活用し、地域活性化等の取組を積極的に推進し、持続的な発展を実現することを目指している。

以下に、公営住宅に関する方針、目標について抜粋し示す。

1.3 公共施設の統合整備

(1) 公共施設の管理運営

【現状と問題点】

今後少子高齢化と人口減少により公共施設などの利用需要が変化していくことが予想されることから、公共施設などの全体の状況を把握し、長期的な視野をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことによって財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設などの最適な配置を図る必要があります。

また、遊休施設となった土地・建物については、売却・貸付を推進することにより、新たな価値の創出に取り組み、公共サービスの継続的な提供につなげていく必要があります。

【対策】

人口の減少や人口構成の変化に合わせて施設の統廃合や複合化を進めて低利用の施設を無くし、また維持管理・更新コストを縮減することにより、今後も安全・安心な公共施設サービスを提供していきます。

また、遊休施設利活用に係る提案や検討を募集し、それに対して支援をしていきます。資産の適正な管理と、公平公正で透明性のある有効活用を推進していきます。

図 2-18 過疎地域持続的発展計画における公営住宅の今後の方針

(5) 新上五島町障がい者（児）福祉計画（平成 30 年 3 月策定）

新上五島町障がい者（児）福祉計画の計画期間は、平成 30（2018）年度～令和 5（2023）年度となっている。

近年、「障害者自立支援法」から「障害者総合支援法」への改正をはじめ、「障害者虐待防止法」、「障害者雇用促進法」、「障害者優先調達推進法」、「障害者差別解消法」といった障がい者福祉に関する法制度の改革が相次いで行われており、また、障がいのある人の権利や尊厳を保護し、促進するための国際条約である「障害者権利条約」を批准するなど、障がい者を取り巻く環境は大きく変化してきている。

本計画は、このような環境の変化に対応し、町の障がい者施策の着実な推進を図ることを目的とする。

以下に、公営住宅に関する方針、目標について抜粋し示す。

II. 福祉のまちづくりの推進													
【現状と課題】													
<p>障がい者にやさしいまちづくりのために、バリアフリー[※]新法に基づいて道路、公園、交通機関を始め、公共施設のバリアフリー[※]化を進め、車いすなどでも安心して移動できる環境づくりを進める必要があると考えられます。</p> <p>障がい者アンケート調査意においては、「あなたが、これからバリアフリー[※]化を進めてほしい施設や設備等は何ですか。」との設問では、離島に位置する本町の地理的要因もあり「旅客船」や「バス車両」といった回答が多く、運行事業者の理解を求めながらバリアフリー[※]化を働きかけていく必要があります。</p> <p>また、建築物においても、障がい者に配慮された環境の整備を促進し、障がいのある人もない人もすべての人にとって配慮がなされたユニバーサルデザイン[※]の考えのもと、まちづくりに努めていく必要があります。</p>													
あなたが、これからバリアフリー化を進めてほしい施設や設備等は何ですか。													
	旅客船ターミナル	旅客船	バス停留所	バス車両	道路	点字ブロックや音の出る信号機	建築物（公共施設、商業施設、医療施設等）	公園	駐車場	障がい特性に配慮した案内表示	障がい特性に配慮した施設や設備等の運営	その他	未記入
全体 (N=875)	142	159	73	103	106	13	157	32	62	50	68	16	428
身体 (N=700)	118	131	59	84	91	11	136	25	55	41	52	12	327
知的 (N=108)	15	17	15	12	13	2	13	4	5	9	17	2	50
精神 (N=57)	5	2	5	6	3	2	4	3	2	3	5	0	39
難病 [※] (N=42)	10	12	3	4	4	0	12	1	1	0	1	0	20
発達障害 [※] 他 (N=85)	12	13	3	8	7	2	9	2	5	2	5	2	51
【施策の方向性】													
<p>新上五島町第2次総合計画にも掲げられているように、障がい者の活動を支え、すべての人が安全で安心して暮らしていくことができるよう、住環境のバリアフリー[※]化を推進し、ユニバーサルデザイン[※]に配慮したまちづくりの推進に努めます。</p>													

図 2-19 新上五島町障がい者（児）福祉計画における公営住宅の今後の方針

【主な施策】

公共施設のバリアフリー[※]化、ユニバーサルデザイン[※]化の推進

障がいの有無や年齢にかかわらず、誰もが利用しやすい施設となるよう、公共施設のバリアフリー[※]化の推進と計画段階からのユニバーサルデザイン[※]化を図ります。

全庁

図 2-20 新上五島町障がい者（児）福祉計画における公営住宅の今後の施策

3. 計画期間の設定

本計画では、中長期（概ね 30 年程度）にあたる令和 4（2022）年度～令和 33（2051）年度の長期的管理する住宅ストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案し、また、過年度計画（新上五島町公営住宅長寿命化計画：令和 2 年 9 月変更）を考慮したうえで、一定期間を確保する必要があることから、令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間とする。

なお、計画内容は、社会情勢の変化や、国・県の住宅政策動向、各事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年毎に見直すものとする。

4. 公営住宅等の状況の把握・整理

4.1. 対象施設

本業務の対象施設（56棟 326戸）の位置を、以下の図に示す。

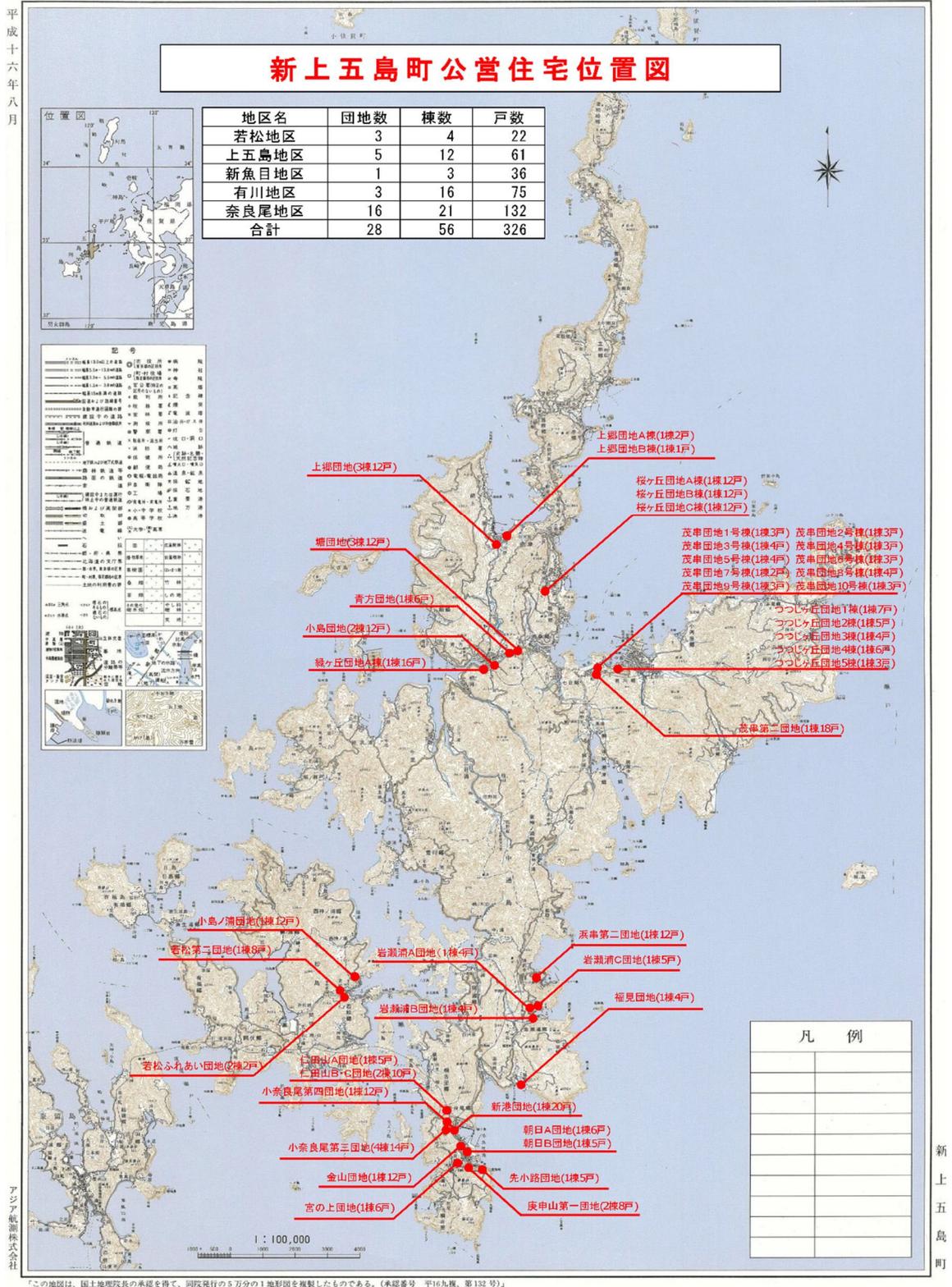


図 4-1 対象施設位置図（全体）

4.2. 公営住宅の状況

4.2.1. 公営住宅の基本情報

公営住宅の管理戸数や構造、面積など基本情報について整理を行った。その結果を以下に示す。

表 4-1 公営住宅の基本情報

地区	団地名	棟名	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	構造	棟数	戸数	入居戸数	所在地	種別	間取り	各住戸面積 (㎡)	棟面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	敷地所有者	
若松	若松第二団地	-	S56	1981	準耐火2階建	1	8	5	若松郷221番地	旧2種	3DK	61.8	494.0	989.0	町	
	小島ノ浦団地	-	S59	1984	中層耐火3階建	1	12	9	若松郷134番地18	旧2種	3DK	59.4	814.0	819.0	町	
	若松ふれあい団地	A棟	H17	2005	木造平屋建	2	1	1	若松郷451番地5	新法	2DK	63.8	66.8	183.3	町	
B棟		H16	2004	木造平屋建	1		1	若松郷451番地5	新法	1DK	49.2	50.3	253.6	町		
上五島	塘団地	1棟	S52	1977	簡易耐火2階建	3	4	4	青方郷1623番地3	旧1種	3DK	57.3	235.7	388.4	町	
		2棟	S51	1976	簡易耐火2階建		8	8	青方郷1623番地3	旧2種	2DK	53.3	426.6	776.7	町	
	上郷団地	1棟	S52	1977	簡易耐火2階建	3	4	4	奈摩郷873番地3	旧1種	3DK	58.9	235.7	388.4	町	
		2棟	S50	1975	簡易耐火2階建		8	8	奈摩郷873番地1	旧2種	2DK	50.6	404.5	776.7	町	
		A棟	H15	2003	木造2階建		2	2	青方郷888番地1	新法	3DK	78.9	158.6	145.8	町	
	青方団地	B棟	H16	2004	木造平屋建	2	1	1	青方郷888番地1	新法	2DK	74.7	76.5	94.9	町	
		-	S53	1978	簡易耐火2階建		1	6	0	青方郷1600番地1	旧1種	3DK	61.4	368.2	536.0	町
	小島団地	A棟	R02	2020	低層耐火2階建	2	8	5	青方郷1688番地1	新法	1LDK	44.6	460.0	271.6	町	
		B棟	R03	2021	低層耐火2階建		4	4	青方郷1689番地2	新法	3DK	69.1	284.8	198.1	町	
	緑ヶ丘団地A棟	-	S61	1986	中層耐火4階建	1	16	15	青方郷1717番地8	旧2種	3DK	59.4	1,090.4	1,565.9	町	
新魚目	桜ヶ丘団地	A棟	H2	1990	中層耐火3階建	3	3	3	榎津郷684番地1	旧1種	3LDK	66.8	234.9	464.6	町	
		9	9	旧2種	3DK		60.0	634.5		1,255.0	町					
		B棟	H4	1992	中層耐火3階建		3	2	榎津郷679番地1	旧1種	3LDK	69.9	747.9	1,479.2	町	
	C棟	H5	1993	中層耐火3階建	3	3	榎津郷677番地	旧2種	3DK	63.0	230.9	456.6	町			
		3	3	旧1種	3LDK	73.5		257.6	509.6	町						
		6	6	旧2種	3DK	63.9		464.7	919.2	町						
3	3	特公賃	3LDK	79.3	281.6	556.9	町									
有川	つつじヶ丘団地	1棟	H25	2013	木造(準耐火)平屋建	5	3	2	有川郷2346番地1	新法	2K	42.8	131.3	171.1	町	
		4	4	3DK	64.9		263.3	199.5		町						
		2棟	H26	2014	木造平屋建		5	5	有川郷2346番地1	新法	2K	42.8	218.9	286.4	町	
		3棟	H27	2015	木造2階建		4	4	有川郷2346番地4	新法	3DK	64.9	263.3	204.1	町	
		4棟	H28	2016	木造平屋建		6	5	有川郷2346番地4	新法	2K	42.8	262.6	341.7	町	
	茂串団地	5棟	H29	2017	木造2階建	3	3	有川郷2346番地1	新法	3DK	64.9	197.4	155.6	町		
		1棟	S60	1985	簡易耐火2階建	10	3	3	有川郷2475番地2	旧2種	3DK	64.9	194.9	205.9	町	
		2棟	S60	1985	簡易耐火2階建		3	3	有川郷2475番地1	旧2種	3DK	64.9	194.9	205.9	町	
		3棟	S61	1986	簡易耐火2階建		4	4	有川郷2475番地1	旧2種	3DK	64.9	259.8	139.4	町	
		4棟	S61	1986	簡易耐火2階建		3	3	有川郷2476番地3	旧2種	3DK	64.9	194.9	230.2	町	
		5棟	S62	1987	簡易耐火2階建		4	4	有川郷2476番地3	旧2種	3DK	64.9	259.9	152.5	町	
		6棟	S62	1987	簡易耐火2階建		3	3	有川郷2476番地1	旧2種	3DK	64.9	194.9	152.5	町	
		7棟	S63	1988	低層耐火2階建		2	2	有川郷2397番地	旧2種	3DK	66.9	133.8	146.0	町	
		8棟	S63	1988	低層耐火2階建		4	4	有川郷2397番地	旧2種	3DK	66.9	267.6	146.0	町	
		9棟	H1	1989	低層耐火2階建		3	3	有川郷2397番地	旧2種	3DK	66.9	200.7	203.5	町	
	10棟	H1	1989	低層耐火2階建	3		3	有川郷2397番地	旧2種	3DK	66.9	200.7	203.5	町		
	茂串第二団地	-	H2	1990	中層耐火3階建	1	18	16	有川郷2491番地1	旧1種	3DK	66.7	1,336.5	1,543.9	町	
先小路団地	-	S55	1980	簡易耐火2階建	1	5	2	奈良尾郷114番地1	旧2種	3DK	61.8	308.9	711.0	私有地		
庚申山第一団地	B棟	S43	1968	簡易耐火平屋建	1	4	1	奈良尾郷500番地13	旧2種	2K	31.5	252.2	1,910.0	私有地		
	C棟	-	1968	4		1										
宮の上団地	-	S48	1973	簡易耐火2階建	1	6	1	奈良尾郷599番地1	旧1種	3K	48.5	300.0	1,314.0	町		
金山団地	-	H6	1994	耐火2階建	1	12	9	奈良尾郷725番地29	旧2種	3LDK	66.9	957.8	1,640.0	町		
朝日A団地	-	S46	1971	簡易耐火2階建	1	6	5	奈良尾郷726番地33	旧1種	3K	50.0	300.0	406.0	町		
朝日B団地	-	S47	1972	簡易耐火2階建	1	5	2	奈良尾郷728番地11	旧1種	3K	49.1	250.0	632.1	私有地		
小奈良尾第三団地	A棟	S43	1968	簡易耐火平屋建	4	2	2	奈良尾郷802番地5	旧2種	2K	31.5	63.1	157.7	3,245.0	私有地	
	B棟	S43	1968			5	1									126.1
	C棟	S43	1968			4	0									94.6
	E棟	S43	1968			3	0									
小奈良尾第四団地	-	S63	1988	中層耐火3階建	1	12	9	奈良尾郷811番地1	旧1種	4K	63.2	884.9	1,788.0	町		
新港団地	-	S56	1981	中層耐火5階建	1	20	16	奈良尾郷1040番地	旧2種	3DK	58.7	1,358.8	937.0	町		
仁田山A団地	-	S53	1978	簡易耐火2階建	1	5	0	奈良尾郷832番地1	旧2種	3DK	57.3	294.7	595.0	町		
仁田山B・C団地	-	S54	1979	簡易耐火2階建	2	10	3	奈良尾郷832番地1	旧2種	3DK	59.8	613.6	1,193.0	町		
福見団地	-	S55	1980	簡易耐火2階建	1	4	4	岩瀬浦郷43番地9	旧2種	3DK	60.2	247.1	508.0	町		
岩瀬浦A団地	-	S52	1977	簡易耐火2階建	1	4	2	岩瀬浦郷703番地16	旧1種	3DK	57.3	235.7	442.0	町		
岩瀬浦B団地	-	S54	1979	簡易耐火2階建	1	4	3	岩瀬浦郷379番地4	旧2種	3DK	59.8	245.4	238.0	町		
岩瀬浦C団地	-	S55	1980	簡易耐火2階建	1	5	1	岩瀬浦郷704番地27	旧2種	3DK	60.2	308.9	2,158.0	町		
浜串第二団地	-	S58	1983	中層耐火3階建	1	12	7	岩瀬浦郷722番地25	旧2種	3DK	61.0	802.5	723.0	町		
計						55	326	241								

4.2.2. 団地敷地の立地環境等の社会的特性状況

団地敷地の現在の需要、効率性、立地の社会的特性状況一覧を以下に示す。

表 4-2 団地敷地の立地環境等の社会的特性状況

地区	団地名	棟名	②-1) 団地敷地の現在の立地環境の社会的特性を踏まえた管理方針															
			需要状況による判定				効率性(高度利用の必要性・可能性)による判定				立地による判定							
			(a)応募状況 (H28~R2)	(b)空家率 (R3.9時点)	(a)敷地面積	(b)敷地形状	(c)接道条件	(d)所有状況	(a)行政	(b)教育	(c)医療	(d)金融	(e)商業施設	(f)公共交通機関	(g)災害指定区域			
			○:募集倍率が1.0以上または募集なし ×:募集倍率が1.0未満または政策空家あり	○:空家率30%未満 ×:空家率30%以上	○:500㎡以上 ×:500㎡未満	○:概ね整形で一団の敷地 ×:不整形であったり、分散している、また、高低差があり使いにくい形状	○:4m以上の道路に接道 ×:4m以上の道路に接道していない	○:借地なし ×:借地あり	○:半径800m以内に役場、役場支所 ×:ない	○:半径800m以内に小、中学校、幼稚園 ×:ない	○:半径800m以内に病院、診療所、歯科医院 ×:ない	○:半径800m以内に銀行、郵便局 ×:ない	○:半径800m以内にスーパー、コンビニ、ドラッグストア ×:ない	○:半径800m以内に港、バス停 ×:ない	○:該当しない ×:土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)			
若松	若松第二団地	-	0.6	×	38%	×	989.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	○	○	○	○		
	小島ノ浦団地	-	0.4	×	25%	○	819.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	○	○	○	○		
	若松ふれあい団地	A棟	募集なし	○	0%	○	436.95	×	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	○	○	○	○		
上五島	塘団地	1棟	募集なし	○	0%	○	1,165.08	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	○	○	○	○		
		2棟	募集なし	○	0%	○	1,165.08	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	○	○	○	○		
	上郷団地	1棟	1.0	○	0%	○	1,165.08	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	○	○	×	○		
		2棟	募集なし	○	0%	○	240.63	×	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	○	○	×	○		
	青方団地	A棟	募集なし	○	38%	×	469.70	×	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	○	○	○	○		
		B棟	募集なし	○	0%	○	1,565.92	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	○	○	○	○		
	新魚目	桜ヶ丘団地	A棟	1.2	○	0%	○	1,719.57	○	整形でなく高低差はあるがまとまった敷地	○	○	○	○	○	×	○	
			B棟	1.0	○	17%	○	1,935.78	○		○	○	○	○	○	×	○	
			C棟	1.0	○	0%	○	1,985.61	○		○	○	○	○	○	×	○	
	有川	つつじヶ丘団地	1棟	1.5	○	14%	○	1,358.43	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	○	○	○	○	
2棟			2.0	○	0%	○												
3棟			1.0	○	0%	○												
4棟			1.2	○	17%	○												
5棟			1.3	○	0%	○												
茂串団地		1棟	1.0	○	0%	○	1,785.34	○	逆L字型ではあるがまとまった敷地	○	○	○	×	×	×	×	○	
		2棟	募集なし	○	0%	○												
		3棟	1.3	○	0%	○												
		4棟	募集なし	○	0%	○												
		5棟	1.0	○	0%	○												
茂串第二団地	-	1.0	○	11%	○	1,543.86	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	×	×	×	×	○		
奈良尾	先小路団地	-	政策空家	—	政策空家	—	—	—	—	×	—	—	—	—	—	—		
	庚申山第一団地	B・C棟	政策空家	—	政策空家	—	—	—	—	×	—	—	—	—	—	—		
	宮の上団地	-	政策空家	—	政策空家	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	金山団地	-	0.7	×	25%	○	1640.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	×	○	○	○		
	朝日A団地	-	政策空家	—	政策空家	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	朝日B団地	-	政策空家	—	政策空家	—	—	—	—	×	—	—	—	—	—	—		
	小奈良尾第三団地	A棟	政策空家	—	政策空家	—	—	—	—	—	×	—	—	—	—	—	—	
		B棟	政策空家	—	政策空家	—	—	—	—	—	×	—	—	—	—	—		
		C棟	政策空家	—	政策空家	—	—	—	—	—	×	—	—	—	—	—		
		E棟	政策空家	—	政策空家	—	—	—	—	—	×	—	—	—	—	—		
	小奈良尾第四団地	-	0.4	×	25%	○	1788.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	×	×	×	○		
	新港団地	-	0.5	×	20%	○	937.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	×	○	○	×		
	仁田山A団地	-	政策空家	×	100%	×	595.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	×	×	×	○		
	仁田山B・C団地	-	一部政策空家	×	70%	×	1193.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	×	×	×	○		
	福見団地	-	0.3	×	0%	○	508.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	×	×	×	○		
岩瀬浦A団地	-	一部政策空家	×	50%	×	442.00	×	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	×	×	×	○			
岩瀬浦B団地	-	0.3	×	25%	○	238.00	×	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	×	×	×	○			
岩瀬浦C団地	-	一部政策空家	×	80%	×	2158.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○	○	×	×	×	○			
浜串第二団地	-	0.1	×	42%	×	723.00	○	東西にやや長い一団の敷地	○	○	○	×	×	×	○			

4.2.3. 躯体・避難の安全性、老朽化、災害危険区域に関する状況

各団地の躯体・避難の安全性、老朽化、災害危険区域に関する状況一覧を以下に示す。

表 4-3 躯体・避難の安全性、老朽化、災害危険区域に関する状況

地区	団地名	棟名	②-2.1) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性								
			躯体の安全性			避難の安全性		老朽化		災害危険区域等	
			新耐震基準	耐震診断	構造	避難安全性		残り耐用年数		判定	
			○:S56年以降に建設 ×:S55年以前に建設	○:耐震診断の結果 問題なし △:耐震診断していない ×:耐震診断の結果 問題あり		二方向 避難	防火 区画	R03 時点	R13 時点	○:R13時点で 超過していない ×:R13時点で 超過している	○:該当しない ×:土砂災害特別 警戒区域 (レッドゾーン)、 浸水区域
若松	若松第二団地	-	○	-	準耐火2階建	○	○	5	-5	×	○
	小島ノ浦団地	-	○	-	中層耐火2階建	○	○	33	23	○	○
	若松ふれあい団地	A棟	○	-	木造平屋建	○	○	14	4	○	○
上五島	塘団地	B棟	○	-	木造平屋建	○	○	13	3	○	○
		1棟	×	△	簡易耐火2階建	-	-	1	-9	×	○
	上郷団地	2棟	×	△	簡易耐火2階建	-	-	0	-10	×	○
		1棟	×	△	簡易耐火2階建	-	-	1	-9	×	○
		2棟	×	△	簡易耐火2階建	-	-	-1	-11	×	○
		A棟	○	-	木造2階建	○	○	12	2	○	○
	青方団地	B棟	○	-	木造平屋建	○	○	13	3	○	○
		-	-	-	-	-	-	2	-8	-	-
	小島団地	A棟	○	-	低層耐火2階建	○	○	69	59	○	○
		B棟	○	-	低層耐火2階建	○	○	70	60	○	○
新魚目	桜ヶ丘団地A棟	-	○	-	中層耐火4階建	○	○	35	25	○	○
		○	-	-	中層耐火3階建	○	○	39	29	○	○
		○	-	-	中層耐火3階建	○	○	39	29	○	○
		○	-	-	中層耐火3階建	○	○	41	31	○	○
		○	-	-	中層耐火3階建	○	○	41	31	○	○
		○	-	-	中層耐火3階建	○	○	42	32	○	○
		○	-	-	中層耐火3階建	○	○	42	32	○	○
		○	-	-	中層耐火3階建	○	○	42	32	○	○
		○	-	-	木造(準耐火)平屋	○	○	37	27	○	○
		○	-	-	木造(準耐火)2階建	○	○	37	27	○	○
有川	つつじヶ丘団地	1棟	○	-	木造平屋建	○	○	23	13	○	○
		2棟	○	-	木造2階建	○	○	24	14	○	○
		3棟	○	-	木造平屋建	○	○	25	15	○	○
		4棟	○	-	木造2階建	○	○	26	16	○	○
		5棟	○	-	簡易耐火2階建	○	○	9	-1	×	×
	茂串団地	2棟	○	-	簡易耐火2階建	○	○	9	-1	×	○
		3棟	○	-	簡易耐火2階建	○	○	10	0	×	○
		4棟	○	-	簡易耐火2階建	○	○	10	0	×	○
		5棟	○	-	簡易耐火2階建	○	○	11	1	○	○
		6棟	○	-	簡易耐火2階建	○	○	11	1	○	○
奈良尾	茂串第二団地	7棟	○	-	低層耐火2階建	○	○	37	27	○	○
		8棟	○	-	低層耐火2階建	○	○	37	27	○	○
		9棟	○	-	低層耐火2階建	○	○	38	28	○	○
		10棟	○	-	低層耐火2階建	○	○	38	28	○	○
		-	○	-	中層耐火3階建	○	○	39	29	○	○
		-	-	-	-	-	-	4	-6	-	-
		先小路団地	-	-	-	-	-	-23	-33	-	-
		庚申山第一団地	B・C棟	-	-	-	-	-3	-13	-	-
		宮の上団地	-	-	-	-	-	43	33	○	○
		金山団地	-	○	-	耐火2階建	○	○	-5	-15	-
朝日A団地	-	-	-	-	-	-4	-14	-	-		
朝日B団地	-	-	-	-	-	-23	-33	-	-		
奈良尾	小奈良尾第三団地	A棟	-	-	-	-	-23	-33	-	-	
		B棟	-	-	-	-	-23	-33	-	-	
		C棟	-	-	-	-	-23	-33	-	-	
		-	-	-	-	-	-23	-33	-	-	
		E棟	-	-	-	-	-23	-33	-	-	
	小奈良尾第四団地	-	○	-	中層耐火3階建	○	○	37	27	○	○
	新港団地	-	○	-	中層耐火5階建	○	○	30	20	○	×
	仁田山A団地	-	×	△	簡易耐火2階建	-	-	2	-8	×	○
	仁田山B・C団地	-	×	△	簡易耐火2階建	-	-	3	-7	×	○
	福見団地	-	×	△	簡易耐火2階建	-	-	4	-6	×	○
岩瀬浦A団地	-	×	△	簡易耐火2階建	-	-	1	-9	×	○	
岩瀬浦B団地	-	×	△	簡易耐火2階建	-	-	3	-7	×	○	
岩瀬浦C団地	-	×	△	簡易耐火2階建	-	-	4	-6	×	○	
浜串第二団地	-	○	-	中層耐火3階建	○	○	32	22	○	○	

4.2.4. 居住性等の状況

各団地の居住性の状況一覧を以下に示す。

表 4-4 居住性の状況

地区	団地名	棟名	②-2.2) 居住性に係る改善の必要性						
			居住性						
			(a)住宅規模	(b)省エネルギー	(c)EV	(d)浴室	(e)排水設備	(f)外壁	
			住戸規模が 40㎡以上	高気密、高断熱 H22年以降建設	3階建て以上の住 宅へのEVの有無	風呂釜の有無	○: 公共下水道 または合併 浄化槽 ×: 上記以外、 または改修 が必要	○: 外壁が 健全 ×: 外壁の 改修が 必要	
若松	若松第二団地	-	-	-	-	-	-	-	
	小島ノ浦団地	-	○	-	△(3階)	○	×	×	
	若松ふれあい団地	A棟	○	-	-	○	○	○	
上五島	塘団地	B棟	○	-	-	○	○	○	
		1棟	-	-	-	-	-	-	
	上郷団地	2棟	-	-	-	-	-	-	
		1棟	-	-	-	-	-	-	
		2棟	-	-	-	-	-	-	
		A棟	○	-	-	○	○	○	
	青方団地	B棟	○	-	-	○	○	○	
		-	-	-	-	-	-	-	
		小島団地	A棟	○	○	-	○	○	○
		B棟	○	○	-	○	○	○	
新魚目	緑ヶ丘団地A棟	-	○	-	△(4階)	○	○	×	
		A棟	○	-	△(3階)	○	×	×	
		○	-	△(3階)	○	×	×		
		○	-	△(3階)	○	×	×		
		○	-	△(3階)	○	×	×		
		○	-	△(3階)	○	×	×		
		○	-	△(3階)	○	×	×		
有川	つつじヶ丘団地	1棟	○	○	-	○	○	○	
		○	○	-	○	○	○		
		2棟	○	○	-	○	○	○	
		3棟	○	○	-	○	○	○	
		4棟	○	○	-	○	○	○	
	茂串団地	5棟	○	○	-	○	○	○	
		1棟	○	-	-	○	×	○	
		2棟	○	-	-	○	×	○	
		3棟	○	-	-	○	×	○	
		4棟	○	-	-	○	×	○	
		5棟	○	-	-	○	×	○	
		6棟	○	-	-	○	×	○	
		7棟	○	-	-	○	×	○	
		8棟	○	-	-	○	×	○	
		9棟	○	-	-	○	×	○	
	10棟	○	-	-	○	×	○		
	茂串第二団地	-	○	-	△(3階)	○	○	×	
	奈良尾	先小路団地	-	-	-	-	-	-	-
		庚申山第一団地	B・C棟	-	-	-	-	-	-
宮の上団地		-	-	-	-	-	-	-	
金山団地		-	○	-	-	○	○	○	
朝日A団地		-	-	-	-	-	-	-	
朝日B団地		-	-	-	-	-	-	-	
小奈良尾第三団地		A棟	-	-	-	-	-	-	
		B棟	-	-	-	-	-	-	
		C棟	-	-	-	-	-	-	
		E棟	-	-	-	-	-	-	
小奈良尾第四団地		-	○	-	△(3階)	○	○	×	
新港団地		-	-	-	-	-	-	×	
仁田山A団地		-	-	-	-	-	-	-	
仁田山B・C団地		-	-	-	-	-	-	-	
福見団地		-	-	-	-	-	-	-	
岩瀬浦A団地		-	-	-	-	-	-	-	
岩瀬浦B団地		-	-	-	-	-	-	-	
岩瀬浦C団地	-	-	-	-	-	-	-		
浜串第二団地	-	○	-	△(3階)	○	○	○		

4.2.6. 公営住宅の入居状況と募集倍率

公営住宅の平成 28 (2016) 年度～令和 2 (2020) 年度までの入居募集・応募状況と、現在の空家状況を以下の表に示す。

入居募集・応募状況に関しては、上五島地区及び新魚目地区、有川地区において、ほぼ全ての団地で、応募倍率が 100%以上となっている。一方で、若松地区及び奈良尾地区のほとんどの団地においては、応募倍率が 50%を切っていることが分かる。

表 4-6 公営住宅の入居状況と募集倍率

地区	団地名	棟名	応募状況(H28～R2)												空室率 (R3.9時点)			備考			
			H28		H29		H30		R01		R02		H28～R02		募集倍率	戸数	空家		空室率		
			募集	応募	募集	応募	募集	応募	募集	応募	募集	応募	募集	応募							
若松	若松第二団地	-	1	1	1	0	2	1	3	1	3	3	10	6	60%	8	3	38%			
	小島ノ浦団地	-	5	3	4	2	3	2	4	1	4	0	20	8	40%	12	3	25%			
	若松ふれあい団地	A棟												0	0	募集なし	1	0	0%		
		B棟												0	0	募集なし	1	0	0%		
上五島	壱団地	1棟											0	0	募集なし	4	0	0%			
		2棟												0	0	募集なし	8	0	0%		
	上郷団地	1棟								2	2	2	2	2	100%	4	0	0%			
		2棟												0	0	募集なし	8	0	0%		
		A棟						2	3					2	3	150%	2	0	0%		
	青方団地	B棟												1	1	100%	1	0	0%		
		-												0	0	政策空家	6	-	-	小島団地と集約し、用途廃止	
	小島団地	A棟												0	0	募集なし	8	3	38%	建替え	
		B棟												0	0	募集なし	4	0	0%	建替え	
		緑ヶ丘団地A棟	-											0	0	募集なし	16	1	6%		
新魚目	桜ヶ丘団地	A棟	2	3	2	2	2	2						6	7	117%	12	0	0%		
		B棟	5	4	4	3	4	4	4	6	1	1	18	18	100%	12	2	17%			
		C棟	1	1			1	0	1	0	1	2	4	3	100%	12	0	0%			
	つつじヶ丘団地	1棟			1	2	1	1						2	3	150%	7	1	14%		
2棟		1	2	1	2								2	4	200%	5	0	0%			
3棟		2	2										2	2	100%	4	0	0%			
4棟				6	7	1	2				2	2	9	11	122%	6	1	17%			
5棟						3	4						3	4	133%	3	0	0%			
有川	茂串団地	1棟	1	1	2	2								3	3	100%	3	0	0%		
		2棟												0	0	募集なし	3	0	0%		
		3棟	3	3			1	2						4	5	125%	4	0	0%		
		4棟												0	0	募集なし	3	0	0%		
		5棟	2	2										2	2	100%	4	0	0%		
		6棟												0	0	募集なし	3	0	0%		
		7棟	1	0	1	0	1	1	1	2				4	3	75%	2	0	0%		
		8棟												0	0	募集なし	4	0	0%		
		9棟							1	1				1	1	100%	3	0	0%		
		10棟												0	0	募集なし	3	0	0%		
	茂串第二団地	-						3	3				3	3	100%	18	2	11%			
奈良尾	先小路団地	-												0	0	政策空家	5	-	-	用途廃止	
	康申山第一団地	B・C棟												0	0	政策空家	8	-	-	用途廃止	
	宮の上団地	-												0	0	政策空家	6	-	-	用途廃止	
	金山団地	-			1	1	1	1	3	3	8	4	13	9	69%	12	3	25%			
	朝日A団地	-												0	0	政策空家	6	-	-	用途廃止	
	朝日B団地	-												0	0	政策空家	5	-	-	用途廃止	
	小奈良尾第三団地	A棟													0	0	政策空家	2	-	-	用途廃止
		B棟													0	0	政策空家	5	-	-	
		C棟													0	0	政策空家	4	-	-	
		E棟													0	0	政策空家	3	-	-	
		小奈良尾第四団地	-	3	2	2	1	2	0	2	0	3	2	12	5	42%	12	3	25%		
		新港団地	-	5	3	4	2	3	1	6	2	7	4	25	12	48%	20	4	20%		
		仁田山A団地	-												0	0	政策空家	5	5	100%	全5戸政策空家
		仁田山B・C団地	-				1	0	2	0	3	2	6	2	一部政策空家	10	7	70%	10戸中7戸政策空家 うち3戸は被災者用政策空家		
		福見団地	-	2	0	2	0	2	1	1	0	1	1	8	2	25%	4	0	0%		
		岩瀬浦A団地	-	2	1	2	0	3	1	2	0	2	0	11	2	一部政策空家	4	2	50%	4戸中2戸政策空家	
		岩瀬浦B団地	-				2	0	2	1				4	1	25%	4	1	25%		
	岩瀬浦C団地	-											0	0	一部政策空家	5	4	80%	5戸中4戸政策空家		
	浜串第二団地	-	1	0	1	0	2	0	4	1	5	0	13	1	8%	12	5	42%			

4.2.7. 入居者の状況

対象となる公営住宅に入居している住民の状況について、新上五島町公営住宅に関する入居者アンケート（令和3（2021）年8月2日～令和3（2021）年8月31日実施）を基に整理する。

（1）世帯主の年齢

対象となる公営住宅に居住する世帯主年齢は、70歳以上と回答した人が31.1%と最も多くなっている。また、65歳以上の世帯主の割合が合計47.1%となっており、約半数が高齢者であると考えられる。一方で、39歳以下の世帯主が少なくなっている。

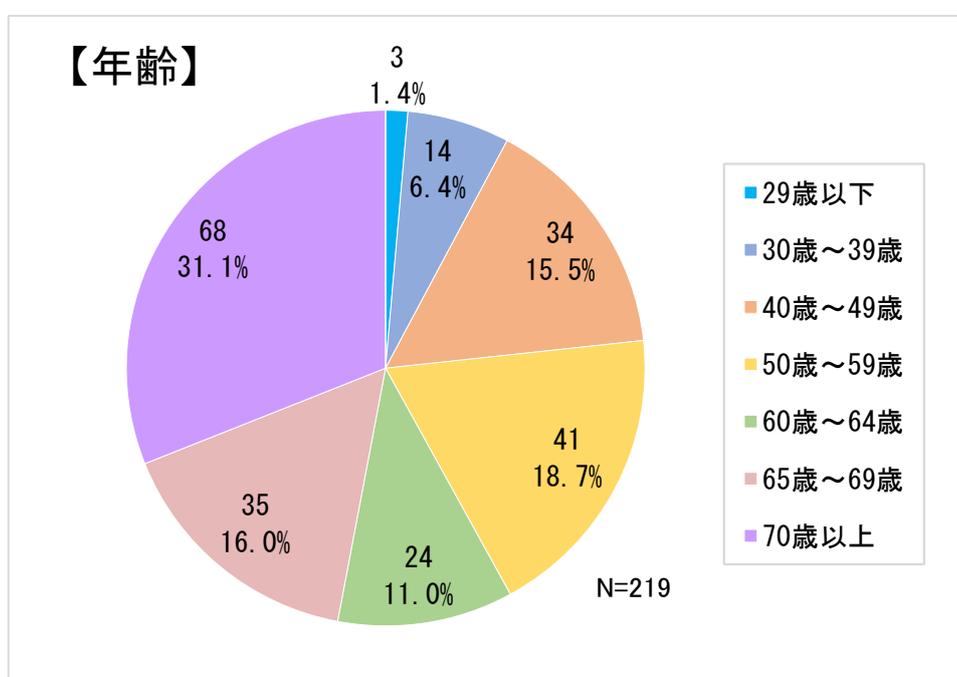


図 4-2 世帯主の年齢（総合）

居住地区ごとに分析すると、若松地区は、人数は少ないものの高齢化率が高く、奈良尾地区は高齢者人数が最も高くなっている。反対に、新魚目地区では生産年齢人口の割合が高くなっている。

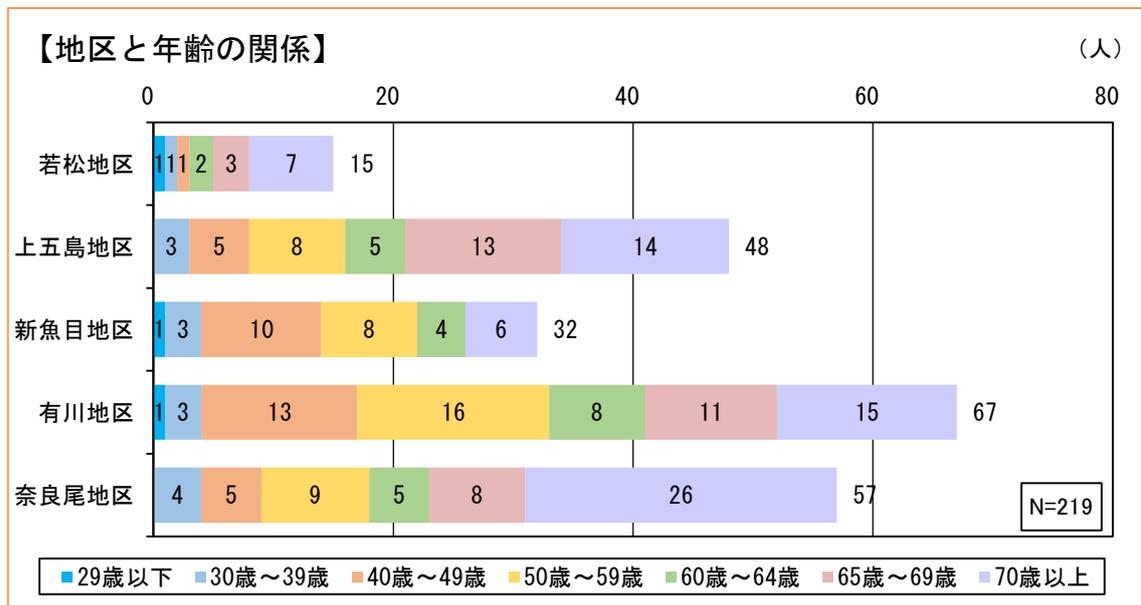


図 4-3 世帯主の年齢（地区別）

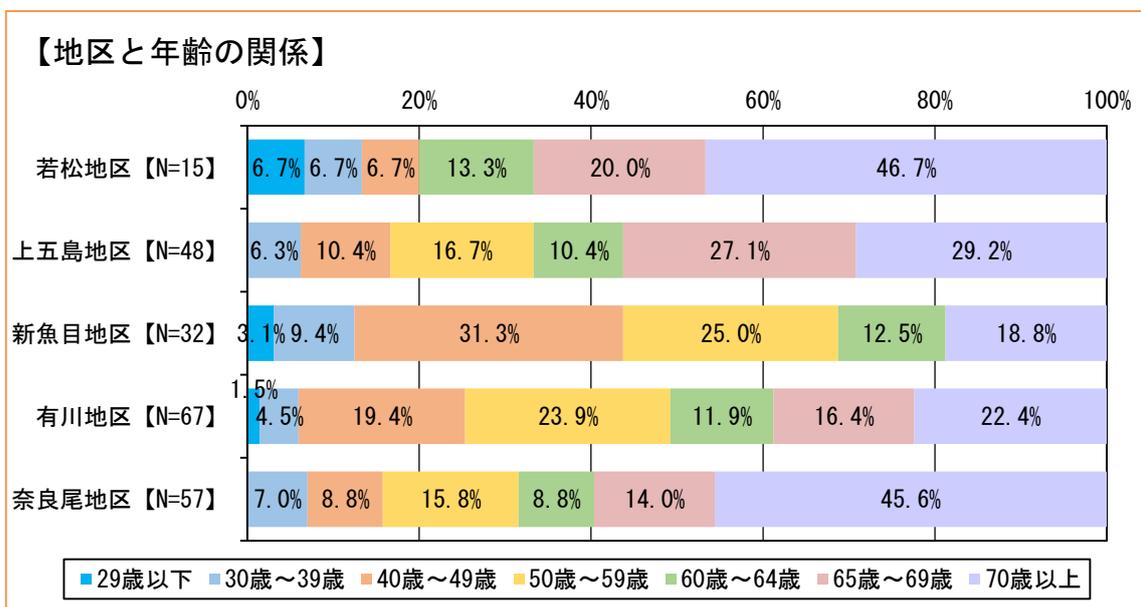


図 4-4 世帯主の年齢（地区別）割合

(2) 世帯主の性別

世帯主の性別は、男性が110人（50.2%）、女性が100人（45.7%）とほぼ同数となった。

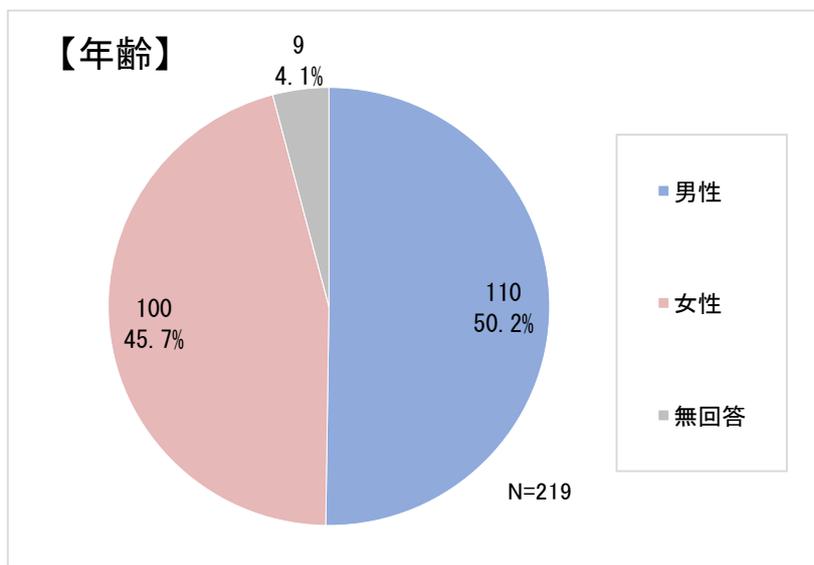


図 4-5 世帯主の性別

(3) 家族構成

家族構成について、新上五島町全体で分析すると、39.3%と多くの回答者が「単身」で生活しており、次いで「母子・父子」の回答が20.1%、「夫婦のみ」の回答が18.7%であった。よって、部屋の間取りは、1ルームまたは2人程度が暮らせる規模の部屋が最も求められていると分かる。

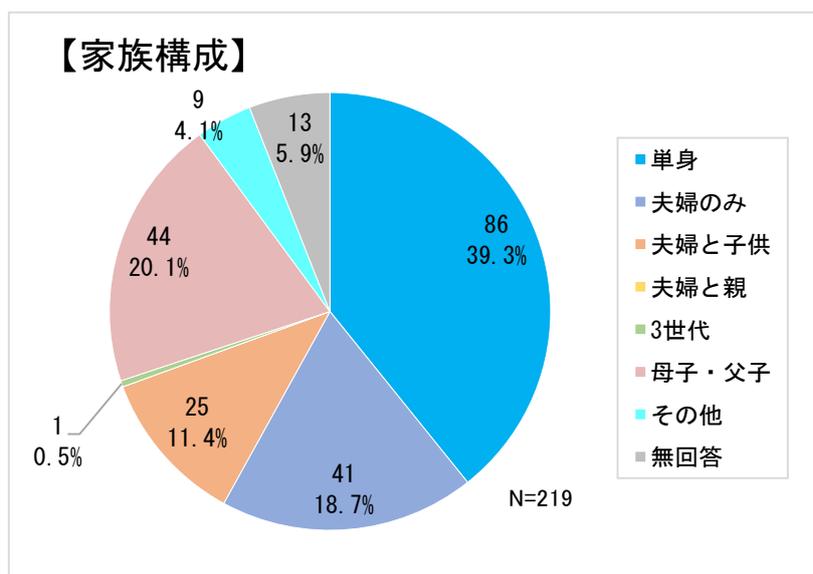


図 4-6 家族構成（総合）

また、その他と回答した方で記述があったものは、以下のような家族構成となっている。

表 4-7 家族構成（その他）

■その他	回答数
兄弟	1
姉と弟	1
孫と同居	1
同居人あり	1
夫婦と兄	1
合計	5

次に、地区ごとに見た、家族構成を以下に示す。ほとんどの地区で「単身」者が多数を占めているが、新魚目地区でのみ、「母子・父子」家庭の割合が多くなっている。

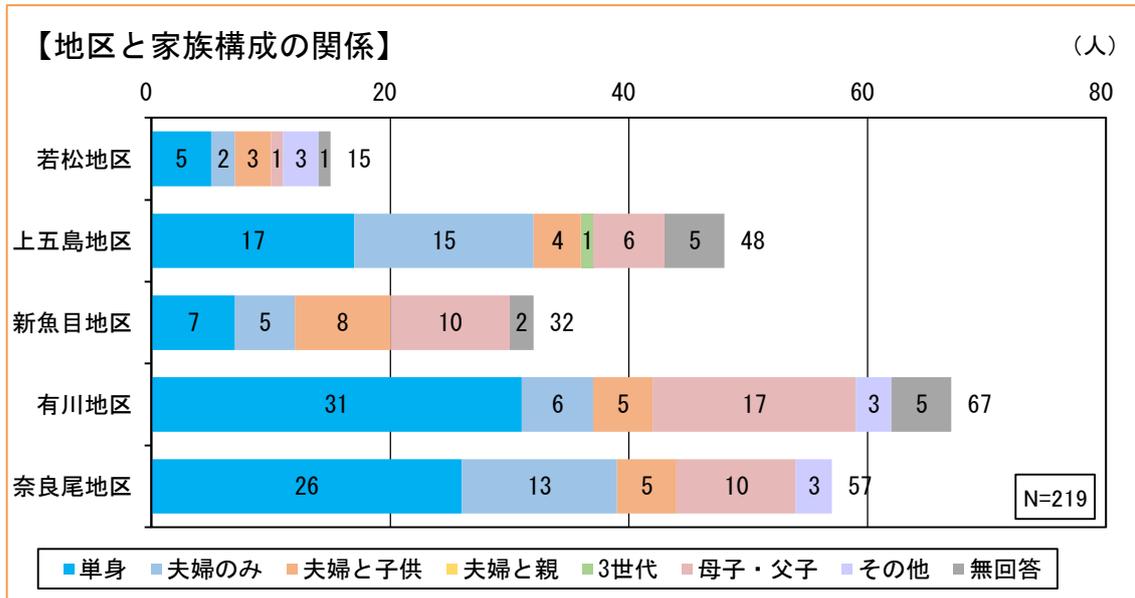


図 4-7 家族構成（地区ごと）

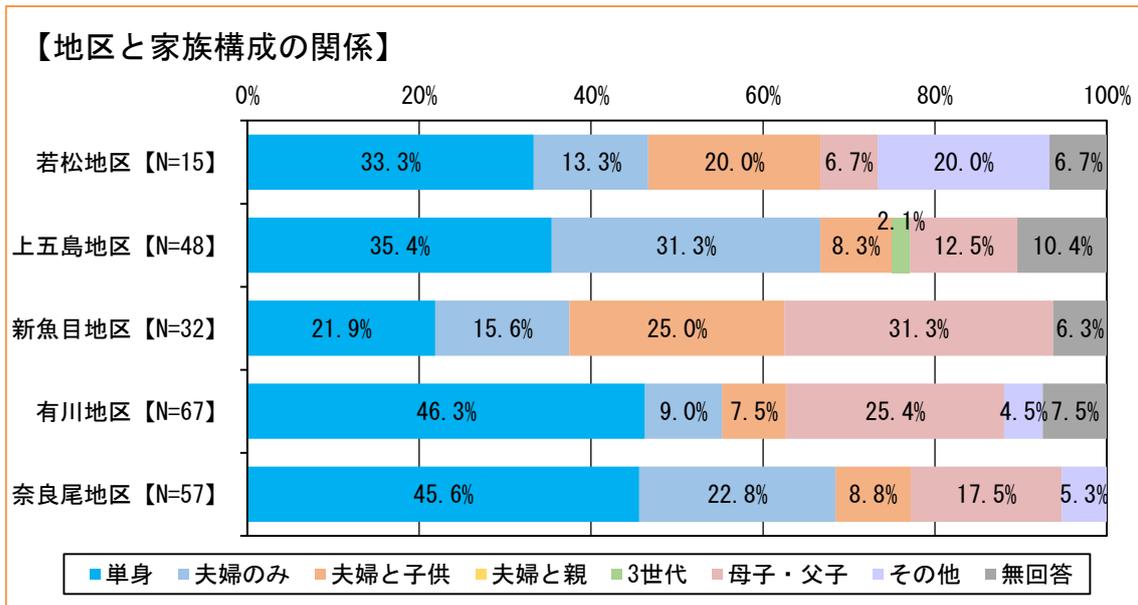


図 4-8 家族構成（地区ごと）割合

(4) 世帯人数と未成年・高齢者（65歳以上）の人数

家族構成を把握するため、まず世帯人数について問い、その内未成年と高齢者（65歳以上）の家族がそれぞれ何人いるか、質問した。

集計の結果を、家族構成として多い順に並べ、分かりやすいよう名称をつけて以下に示した。「高齢者の1人暮らし」と回答した人が最も多く、次に「生産年齢者の1人暮らし」と回答した割合が高かった。

表 4-8 世帯人数と構成（トップ6 類型）

順位	名称	回答数	家族構成	
			総世帯人数	(内65以上、内17歳以下、障がい者)
1	高齢者の1人暮らし	31世帯	1人	(1人)
2	生産年齢者の1人暮らし	26世帯	1人	(1人)
3	生産年齢者の2人暮らし	20世帯	2人	()
4	高齢者の2人暮らし	14世帯	2人	(2人)
5	高齢者と生産年齢者の2人暮らし	13世帯	2人	(1人)
6	生産年齢者と未成年者の2人暮らし	9世帯	2人	(1人)

表 4-9 世帯人数と構成（全体像）

家族の総人数	内65歳以上	内17歳以下	障がい者等	回答数	合計	割合(%)
1人	1人	-	-	31	59	26.9
	-	-	1人	2		
	-	-	-	26		
2人	1人	-	1人	2	62	28.3
	1人	-	-	13		
	2人	-	1人	2		
	2人	-	-	14		
	-	1人	2人	1		
	-	1人	-	9		
	-	-	2人	1		
	-	-	-	20		
3人	1人	-	-	1	21	9.6
	2人	-	1人	1		
	2人	-	-	4		
	-	1人	-	4		
	-	2人	-	4		
	-	-	-	7		
4人	1人	-	-	1	11	5.0
	4人	-	-	1		
	-	1人	-	2		
	-	2人	-	4		
	-	3人	-	1		
	-	-	-	2		
5人	-	3人	-	3	4	1.8
	-	-	-	1		
6人	-	4人	-	1	1	0.5
7人	-	5人	-	1	1	0.5
無回答	1人	1人	-	1	60	27.4
	1人	2人	-	1		
	1人	-	-	4		
	2人	-	-	4		
	-	1人	-	2		
	-	2人	1人	1		
	-	2人	-	2		
	-	3人	-	1		
	-	-	1人	2		
	-	-	2人	1		
	-	-	-	41		
合計					219	100.0

世帯人数と構成（全体像）の集計結果より、高齢者又は未成年者、障がい者を含む世帯数とその割合をまとめ、下記に示す。

65歳以上の居住者を含む世帯は全体の36.5%、17歳以下の居住者を含む世帯は17.4%、障がい者を含む世帯は5.9%であると分かった。

なお、65歳以上の居住者を含む世帯数が、世帯主の年齢の集計結果と異なるのは、無回答の41人の中に65歳以上の居住者を含む世帯が含まれているためだと考えられる。

表 4-10 高齢者・未成年者・障がい者を含む世帯数と割合

	65歳以上の居住者を含む世帯	17歳以下の居住者を含む世帯	障がい者を含む世帯
世帯数 (件)	80 /219	38 /219	13 /219
割合 (%)	36.5	17.4	5.9

(5) 居住面積水準

住生活基本計画において、居住面積水準を定めている。この水準には、誘導居住面積水準と最低居住面積水準があり、本計画では、最低居住面積水準を用いる。最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて、健康的で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅機能水準の基本機能を満たすことを前提に、下記の表に示す通りとする。

表 4-11 最低居住水準面積

	世帯人数別の最低居住面積（単位：㎡）						
	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
① 単身者：25 ㎡							
② 2人以上の世帯： 10㎡×世帯人数+10㎡	25	30	40	50	60	70	80以上

[出典：住生活基本計画：令和3年3月策定]

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。

注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。

注3) 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業などにより収入が著しく減少した者などであって、一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、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場合
- 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

4.2.8. 収入超過者及び高額所得者への対応

収入超過者に対する取り組み状況としては、毎年12月頃に全入居者に次年度の家賃決定を通知する際、収入超過者に認定された者に対し、収入超過者認定決定通知書を併せて送付している。

高額所得者に対する取り組み状況としては、毎年12月頃に全入居者に次年度の家賃決定を通知する際、高額所得者に認定された者に対し、高額所得者認定決定通知書を併せて送付している。通知書の送付後面談を複数回実施し、明渡しまでのスケジュールを確認して、明渡していただいている。

4.2.9. 改修工事・修繕等の実施状況

直近10年以内に行われた改修工事や修繕などの大規模改修は以下に示すとおりである。

表 4-12 改修工事・修繕などの実施状況

団地名	工事項目	詳細内容	金額（円）
岩瀬浦A団地	外壁改修		3,100,000
福見団地	外壁改修		3,100,000
浜串第二団地	浄化槽転換	単独処理浄化槽から合併処理浄化槽に転換。（45人槽） 既設浄化槽未撤去（槽内砂埋め戻し）	12,000,000
浜串第二団地	屋上防水	面積約400m ² 。	6,500,000

4.2.10. 公営住宅敷地内の状況

公営住宅敷地内の状況を下記に示す。

表 4-13 団地別敷地の状況

地区	団地名	棟名	棟面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	駐車場	効率性(高度利用の必要性・可能性)による判定									
						(a)敷地面積	(b)敷地形状	(c)接道条件	(d)所有状況						
						○:500㎡以上 ×:500㎡未満	○:概ね整形で一団の土地 ×:不整形であったり、分散 している、また、高低差が あり使いにくい形状	○:4m以上の道路 に接道 ×:4m以上の道路 に接道して いない	○:借地なし ×:借地あり						
若松	若松第二団地	-	494.0	989.0	×	989.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○					
	小島ノ浦団地	-	814.0	819.0	×	819.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○					
	若松ふれあい団地	A棟 B棟	66.8 50.3	183.3 253.6	○ ○	436.95	×	概ね整形で一団の敷地	○	○					
上五島	塘団地	1棟	235.7	388.4	×	1,165.08	○	概ね整形で一団の敷地	○	○					
		2棟	426.6	776.7	×										
	上郷団地	1棟	235.7	388.4	○	1,165.08	○	概ね整形で一団の敷地	○	○					
		2棟	404.5	776.7	○										
		A棟 B棟	158.6 76.5	145.8 94.9	○ ○										
	青方団地	-	368.2	536.0	×	-	-	-	-	-					
	小島団地	A棟	460.0	271.6	○	469.70	×	概ね整形で一団の敷地	○	○					
B棟		284.8	198.1	○											
緑ヶ丘団地A棟	-	1,090.4	1,565.9	○	1,565.92	○	概ね整形で一団の敷地	○	○						
新魚目	桜ヶ丘団地	A棟	234.9 634.5	464.6 1,255.0	○ ○	1,719.57	○	整形でなく高低差はあるがまとまった敷地	○	○					
		B棟	747.9 230.9	1,479.2 456.6	○ ○										
		C棟	257.6	509.6	○	1,985.61	○								
			464.7	919.2	○										
			281.6	556.9	○										
		有川	つつじヶ丘団地	1棟	131.3	171.1	○				1,358.43	○	概ね整形で一団の敷地	○	○
				2棟	263.3	199.5	○								
3棟	218.9			286.4	○										
4棟	263.3			204.1	○										
5棟	262.6			341.7	○										
茂串団地	1棟		194.9	205.9	○	1,785.34	○	逆L字型ではあるがまとまった敷地	○	○					
	2棟		194.9	205.9	○										
	3棟		259.8	139.4	○										
	4棟		194.9	230.2	○										
	5棟		259.9	152.5	○										
	6棟		194.9	152.5	○										
	7棟		133.8	146.0	○										
	8棟		267.6	146.0	○										
	9棟		200.7	203.5	○										
10棟	200.7	203.5	○												
茂串第二団地	-	1,336.5	1,543.9	○	1,543.86	○	概ね整形で一団の敷地	○	○						
奈良尾	先小路団地	-	308.9	711.0	×	-	-	-	-	×					
	庚申山第一団地	B・C棟	252.2	1,910.0	×	-	-	-	-	×					
	宮の上団地	-	300.0	1,314.0	×	-	-	-	-	-					
	金山団地	-	957.8	1,640.0	×	1640.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○					
	朝日A団地	-	300.0	406.0	×	-	-	-	-	-					
	朝日B団地	-	250.0	632.1	×	-	-	-	-	×					
	小奈良尾第三団地	A棟	63.1	3,245.0	×	-	-	-	-	-	×				
		B棟	157.7												
		C棟	126.1												
		E棟	94.6												
	小奈良尾第四団地	-	884.9	1,788.0	○	1788.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○					
	新港団地	-	1,358.8	937.0	○	937.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○					
	仁田山A団地	-	294.7	595.0	×	595.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○					
	仁田山B・C団地	-	613.6	1,193.0	×	1193.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○					
	福見団地	-	247.1	508.0	×	508.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○					
	岩瀬浦A団地	-	235.7	442.0	×	442.00	×	概ね整形で一団の敷地	○	○					
	岩瀬浦B団地	-	245.4	238.0	×	238.00	×	概ね整形で一団の敷地	○	○					
岩瀬浦C団地	-	308.9	2,158.0	×	2158.00	○	概ね整形で一団の敷地	○	○						
浜串第二団地	-	802.5	723.0	×	723.00	○	東西にやや長い一団の敷地	○	○						

4.3. アンケート調査の実施

4.3.1. アンケート調査概要

(1) 調査の目的

平成 24 年 3 月に策定した『公営住宅長寿命化計画』を再検討するにあたり、施設の基礎情報、利用状況等をはじめ、老朽化が進んだ公営住宅における入居者が抱える住宅課題やニーズを把握し、公営住宅長寿命化計画に反映することを目的として、アンケート調査を実施した。

(2) 調査期間

令和 3 (2021) 年 8 月 2 日 (月) ~ 令和 3 (2021) 年 8 月 31 日 (火)

(3) 調査対象・方法

本町の公営住宅に入居している 241 世帯を対象に、調査票を郵送し、町役場もしくは各支所の窓口に各回答者が提出する形式で実施した。

4.3.2. アンケート調査結果

(1) 回収結果

アンケート実施の結果、241 世帯中 219 世帯から回答を得た。よって回収率は、90.9%と非常に高い値となった。

(2) アンケート調査結果のまとめ

1) 改善の必要な設備について

現在居住している公営住宅について、改善の必要な設備を選択形式（2 つまで選択）にて質問した。

① 総合分析

「台所、風呂場、洗面所などへの給湯設備の設置」と回答した人が圧倒的に多く、回答者の 69 人が選択している。一方で、「ガス管の改修（ガス漏れへの対応）」と回答した人は、1 人とごく少数であり、設備に問題がない、もしくは、優先順位が低いことが分かる。

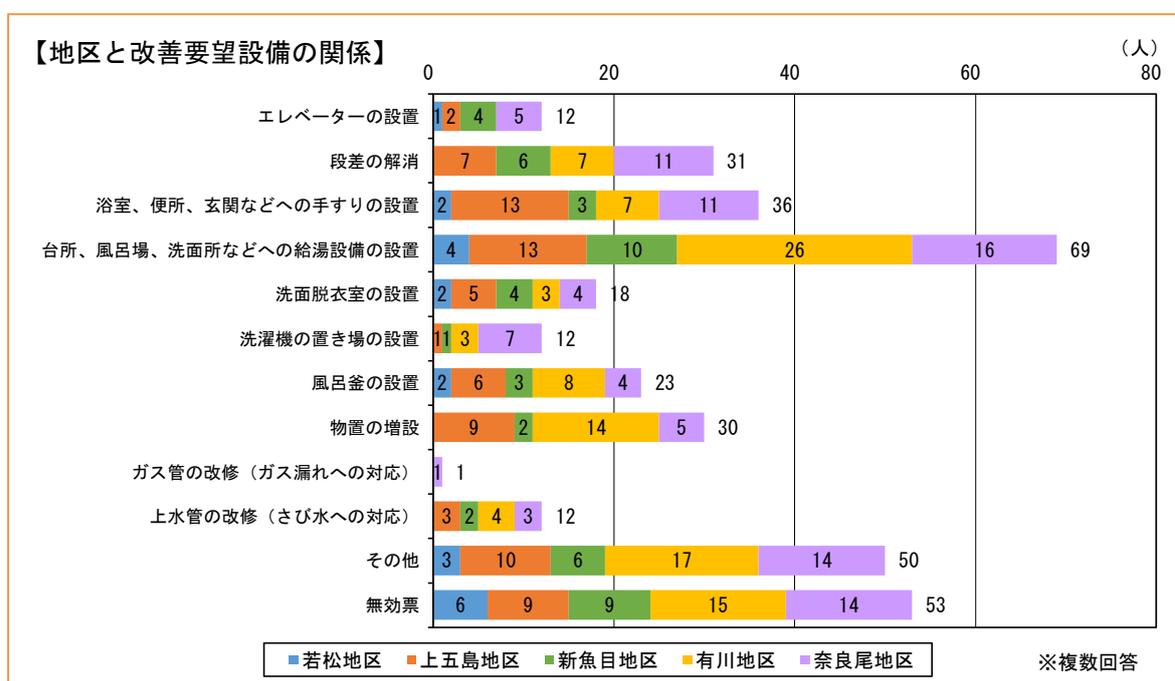


図 4-9 改善の必要な設備

② 若松地区における改善の必要な設備

「台所、風呂場、洗面所などの給湯設備の設置」に関する改修を必要とする声
が最も大きく、反対に、「段差の解消」や「洗濯機の置き場の設置」、「物置の増
設」、「ガス管の改修（ガス漏れへの対応）」、「上水管の改修（さび水への対応）」
に関しては、一人も選択していない。

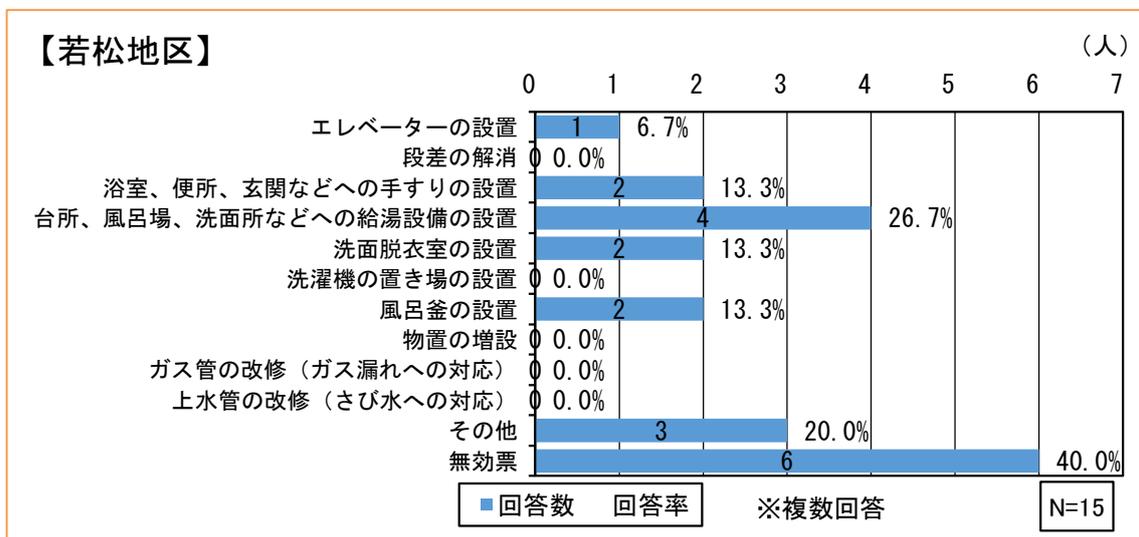


図 4-10 若松地区における改善の必要な設備

③ 上五島地区における改善の必要な設備

改善の必要な設備の全体的な傾向は、総合分析と似ているものの、「浴室、便
所、玄関などへの手すりの設置」に関する改修を必要としている人が他の地区よ
り突出して多くなっている。

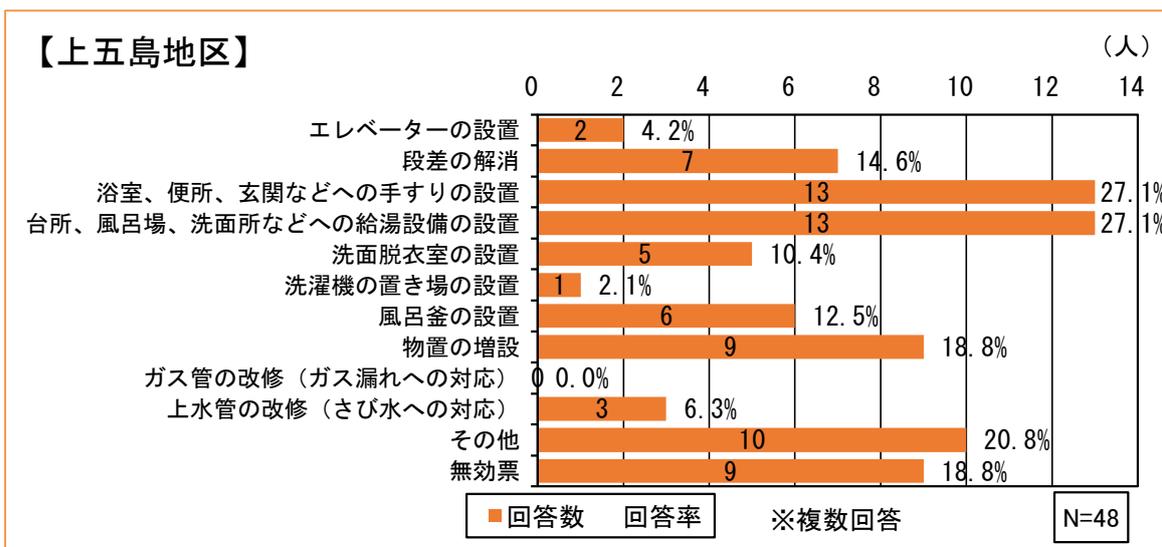


図 4-11 上五島地区における改善の必要な設備

④ 新魚目地区における改善の必要な設備

改善を最も必要とする設備は、他の地区と同様の「台所、風呂場、洗面所などの給湯設備の設置」であるが、2番目に改善が必要とされている設備は「段差の解消」、さらに3番目には「エレベーターの設置」と「洗面脱衣室の設置」が他の地区より多く必要とされている。

一方で「物置の増設」と回答した人が少なくなっている。

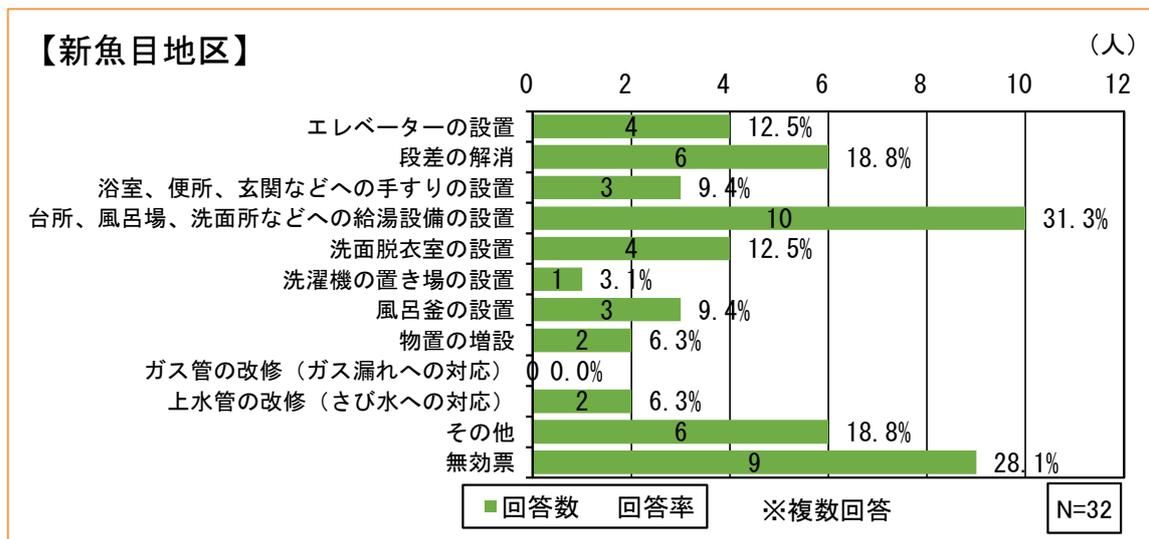


図 4-12 新魚目地区における改善の必要な設備

⑤ 有川地区における改善の必要な設備

改善を最も必要とする設備は、他の地区と同様の「台所、風呂場、洗面所などの給湯設備の設置」であるが、2番目に改善が必要とされている設備は「物置の増設」となっている。

また、「エレベーターの設置」に関しては、一人も選択していない。

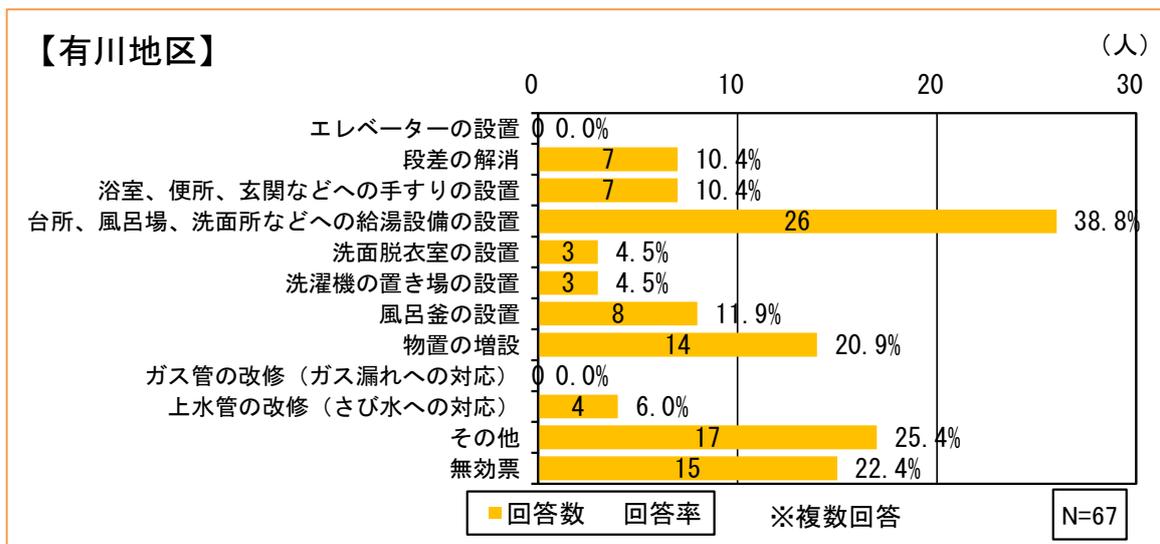


図 4-13 有川地区における改善の必要な設備

⑥ 奈良尾地区における改善の必要な設備

ほとんどの回答傾向は、総合分析と似ているが、他の地区ではあまり必要とされていない「洗濯機置き場の設置」が多く選択されている。

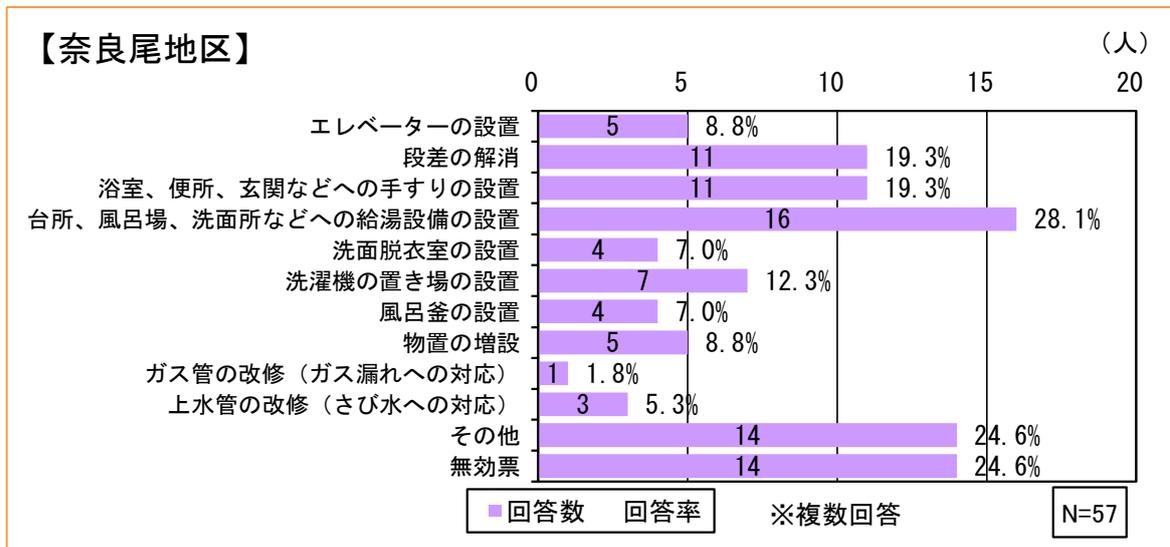


図 4-14 奈良尾地区における改善の必要な設備

2) 利用上問題のある設備

現在居住している公営住宅の設備について、利用上問題があるか質問した。

すべての項目で80%以上の方が利用上問題は「ない」と回答していることから、不便な点はあるが、最低限の利用はできていると考えられる。比較的に問題が「ある」と回答が多かった「排水」及び「ひび割れ」については改善が求められる。

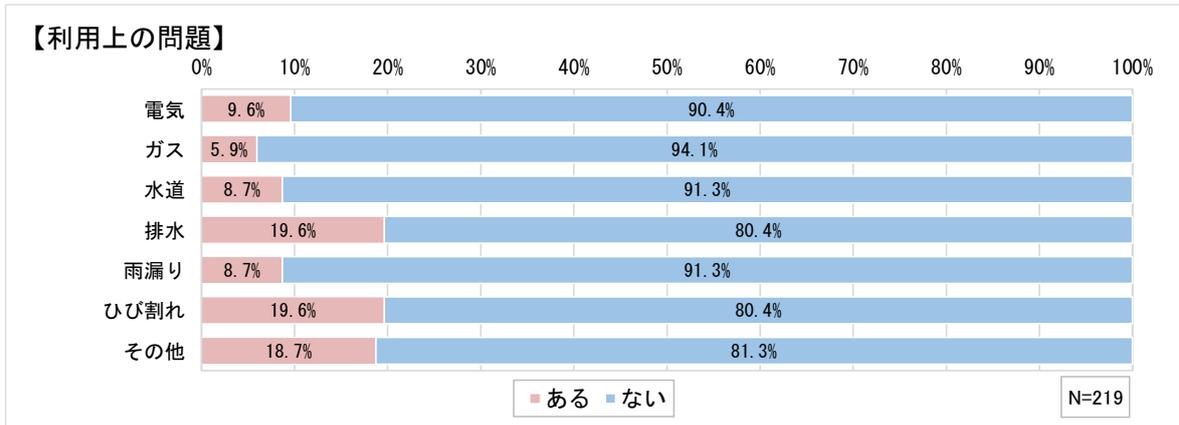


図 4-15 設備の利用上の問題の有無

3) 建替えの際の一時転居後の意向

老朽化などの理由により公営住宅を建替える際に、一時的な転居が必要となることがある。その際、一時転居を求められるとしても、建替えられた公営住宅に再び入居したいか、選択形式で質問をした。

① 総合分析

全ての回答を総合的に分析すると、多くの人が一時的に転居することを求められても、再度建替えられた住宅に入居することを望んでいることが分かった。

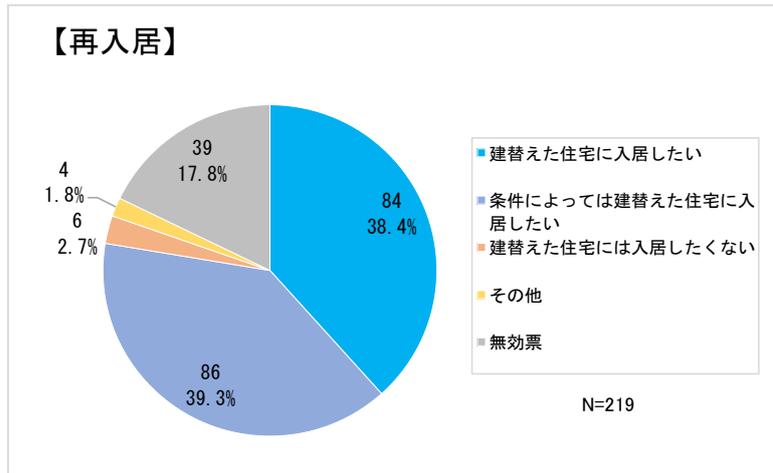


図 4-16 建替えの際の一時転居後の意向（総合）

② 地区ごとの分析

地区ごとに、回答を分析すると、若松地区や上五島地区、有川地区の住民は、「建替えた住宅に入居したい」と回答している人が最も多いことから、別の場所への転居意思が特に低いことが分かる。一方で、新魚目地区では、「建替えた住宅に入居したい」と回答した人と「条件によっては建替えた住宅に入居したい」と回答した人がほぼ同数、奈良尾地区では、「条件によっては建替えた住宅に入居したい」と回答した割合の方が高くなった。

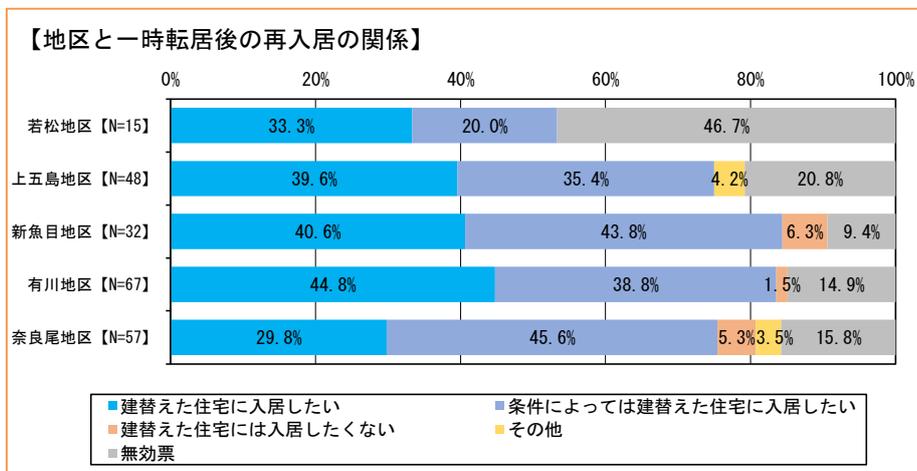


図 4-17 建替えの際の一時転居後の意向（地区ごと）割合

4) 再入居の条件

建替えの際に一時転居した後に、「条件によっては建替えた住宅に入居したい」と回答した人に対し、その条件を選択形式（2つまで選択）で質問した。

① 総合分析

再入居の条件として「家賃の金額」を選択した人が、76.7%と圧倒的に多い。次いで、「引越し代金の補助」を選択した人が多いことから、金銭的な条件が重要視されていることが分かる。また、「仮住まい（近隣）の手配」が3番目に多いことから、一時転居を促す際に方向性を示すことも重要だと考えられる。

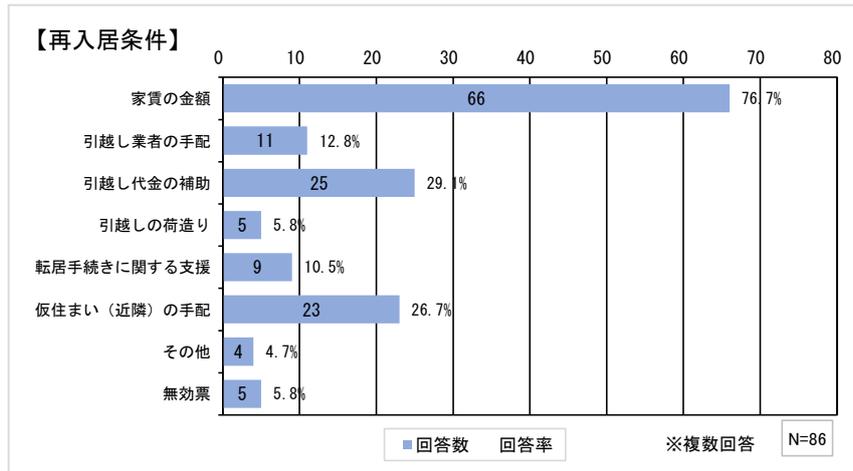


図 4-18 再入居の条件（総合）

② 地区ごとの分析

建替え後の再入居に際しての最重要条件としている項目は、全ての地区で、「家賃の金額」となっている。2番目に重要な条件に関しては、ほとんどの地区で「引っ越し代金の補助」としている。

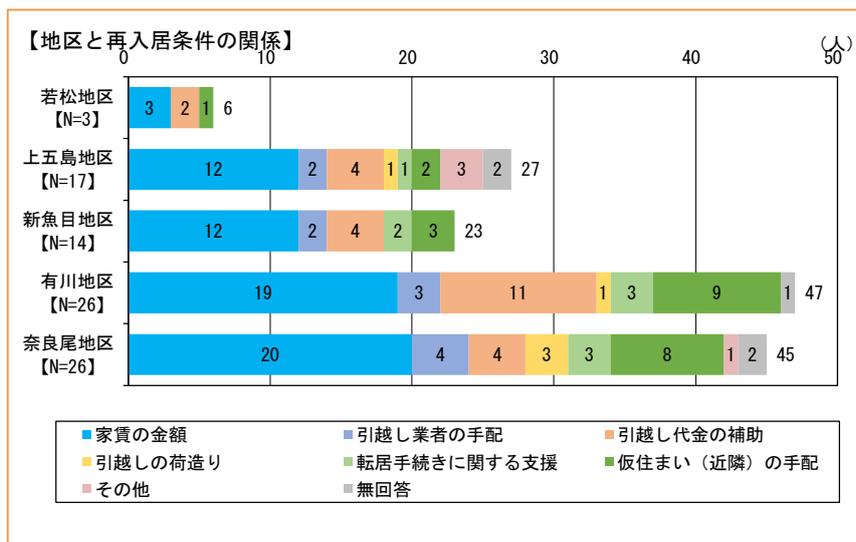


図 4-19 再入居の条件（地区ごと）

【地区と再入居条件の関係】

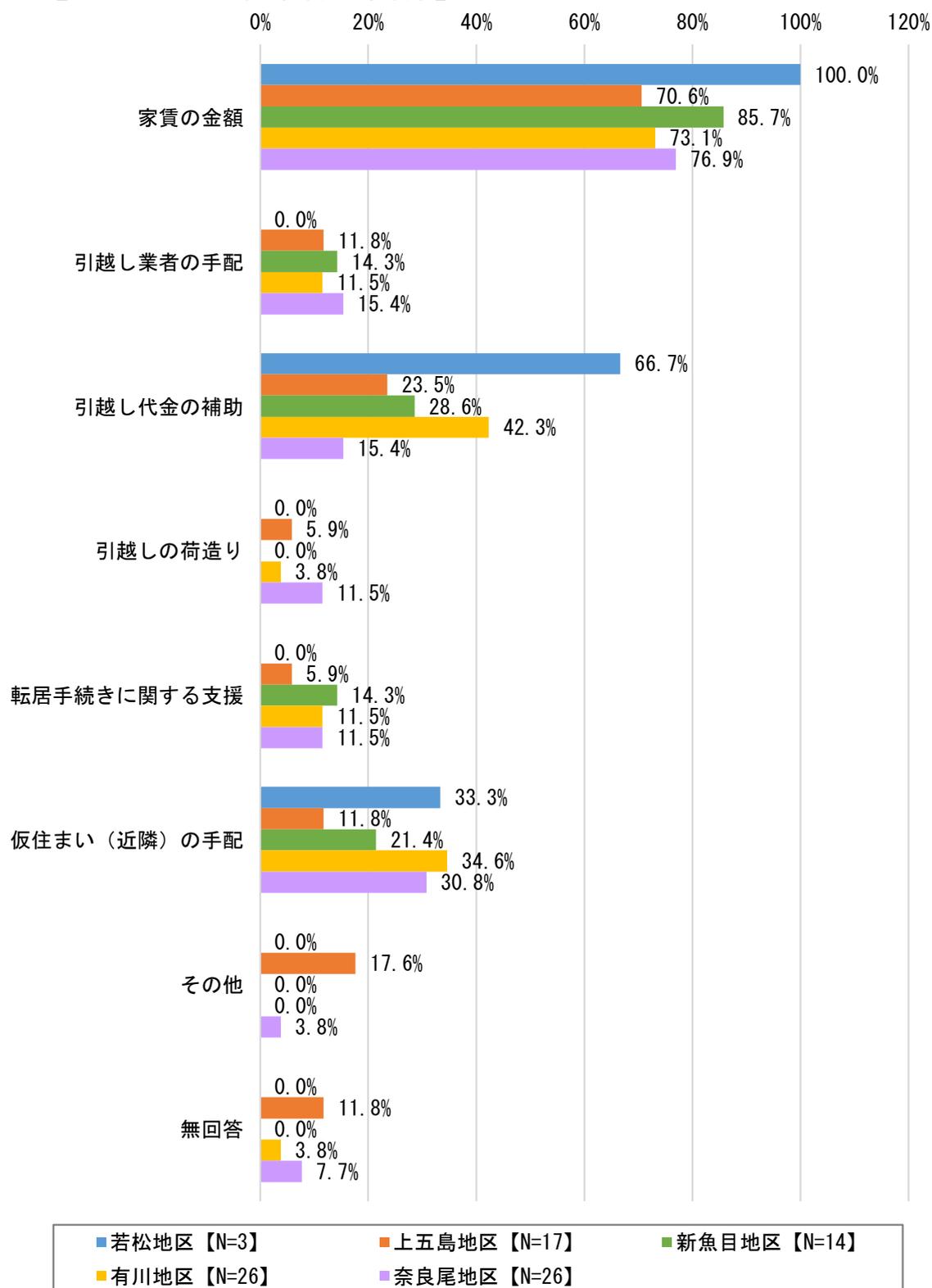


図 4-20 再入居の条件（地区ごと）割合

4.4. 公営住宅以外の住宅事情の動向調査

4.4.1. 著しい困窮年収未満の世帯数推計

(1) はじめに

本検討では、著しい困窮年収未満の世帯数を推計するにあたり、過年度の長寿命化計画を策定する際に用いられていた『ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計：平成28年8月）※1』と、令和4年1月に新たに発表された『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】※2』を用いて、算定した。

※1：『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）：平成28年8月』のP.28（策定指針）に記載している。以後、「H28 スtock推計」と記載。

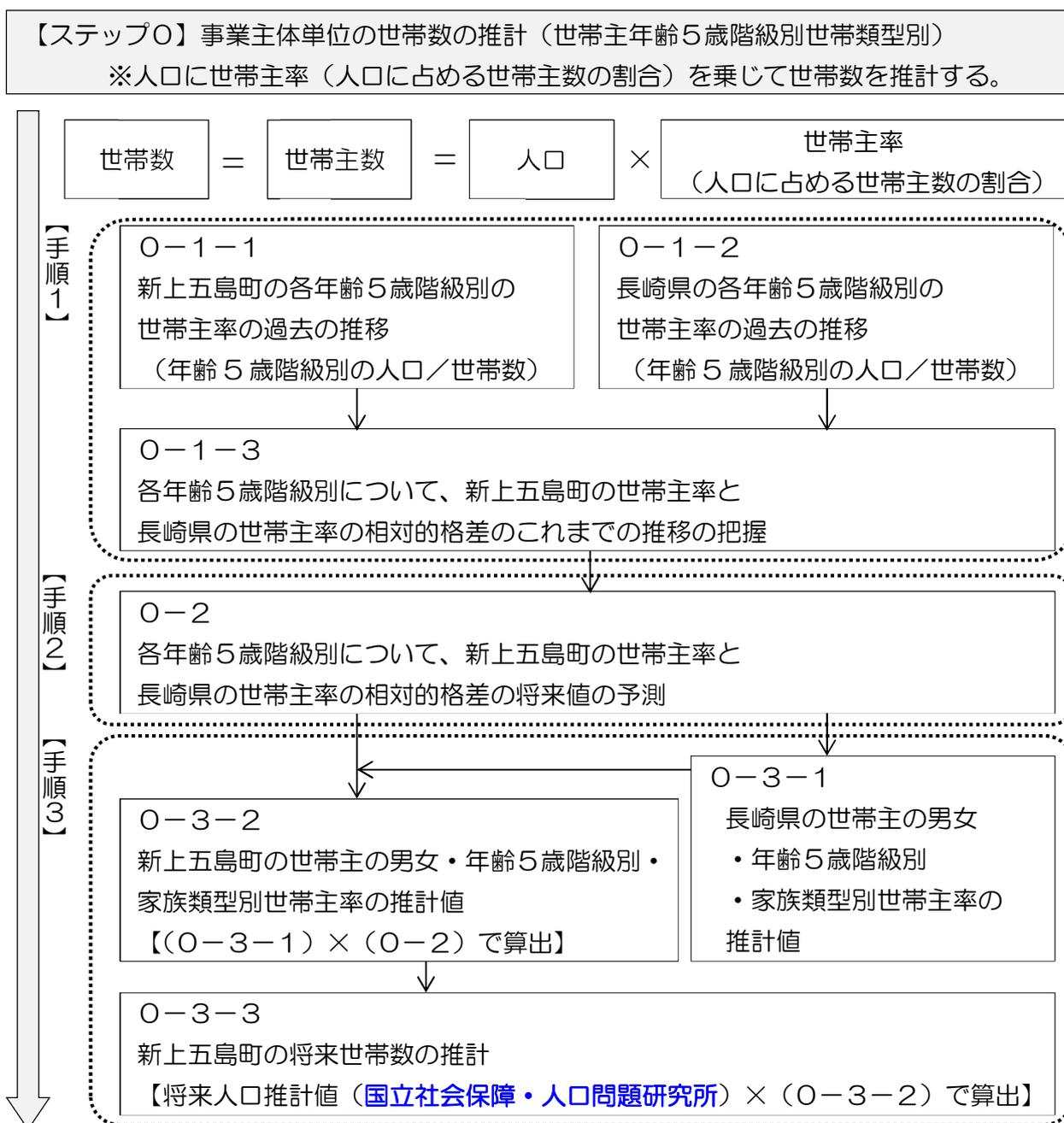
※2：国総研が公表している『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】：令和4年1月』である。以後、「R4 スtock推計」と記載。

(2) H28 ストック推計を用いた著しい困窮年収未満の世帯数の算出

1) H28 ストック推計（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）の算定方法

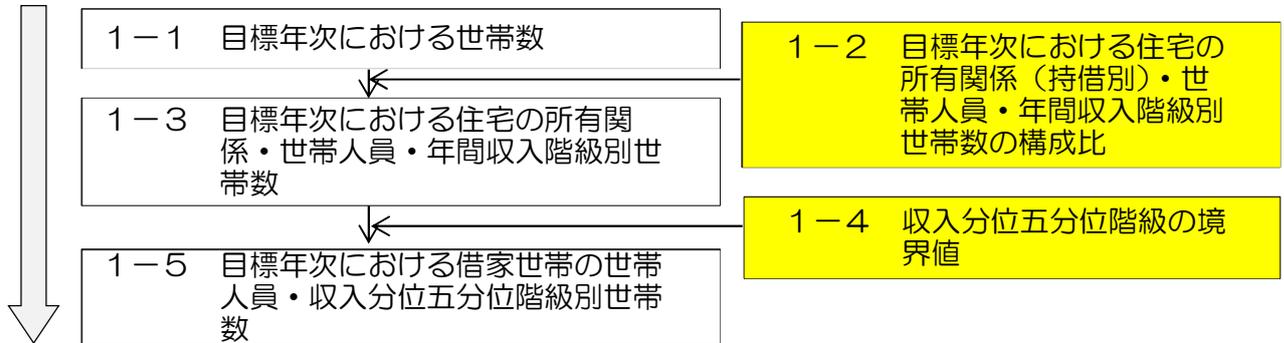
策定指針に基づき、H28 ストック推計（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）を行い、将来（30年程度の中長期）における公営住宅の施策対象世帯数のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満世帯）を推計する。推計の流れは、『公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）：平成28年8月』において示されているストック量の推計に準じて、以下のとおり実施する。

図 4-21 H28 ストック推計（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）の流れ



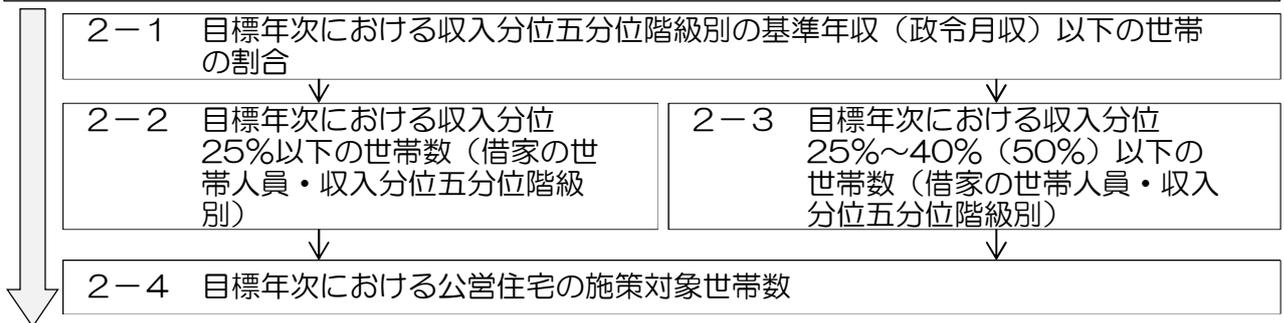
【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
 - 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計
- ※将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



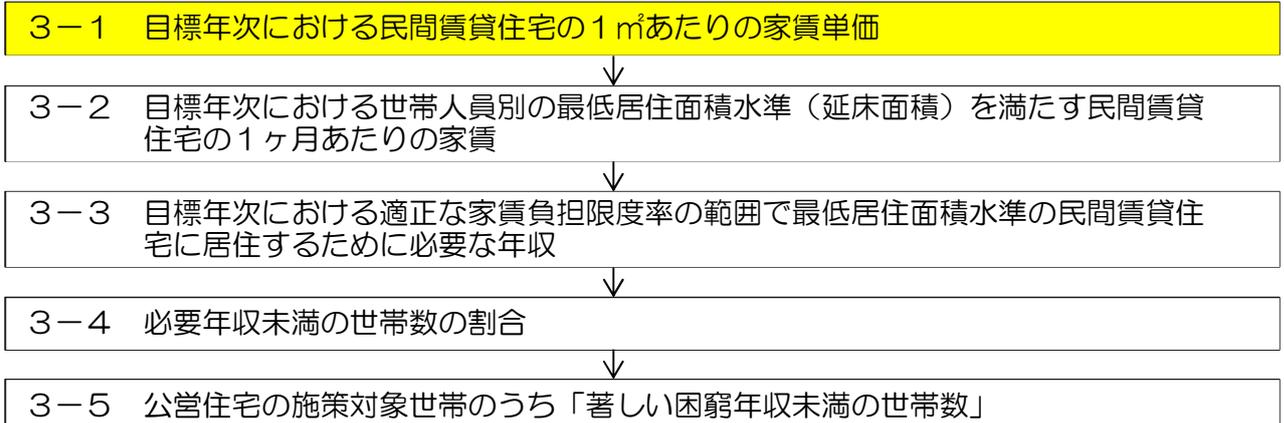
【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
 - 2) 本来階層の世帯数の推計
 - 3) 裁量階層の世帯数の推計
- ※公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【ステップ3】公営住宅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

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
 - 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
 - 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】
- ※公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。



2) H28 ストック推計結果からみた本町における著しい困窮年収未満世帯の検討

ストック推計では以下の3つの変数を、自ら設定する構成となっている。

- 目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比
- 年間収入分位五分位階級の境界値
- 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

① 目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比

持ち家と借家比率の決定係数の平均値が最も高いのは、「指数近似」である。ただし指数近似で予測される借家率は、平成27（2015）年度の21.5%が令和22（2040）年度に40.7%まで上がる傾向を示しており、このような急激な借家率の変動は考えにくいことから、借家世帯の減少割合が最も少ない「対数近似」を選択する。

表 4-14 家の持借比率の決定係数の比較

(決定係数: R ²)	A. 線形近似	B. 対数近似	C. 指数近似
持ち家	0.9570	0.8766	0.9533
借家	0.9570	0.8766	0.9696
平均	0.9570	0.8766	0.9615

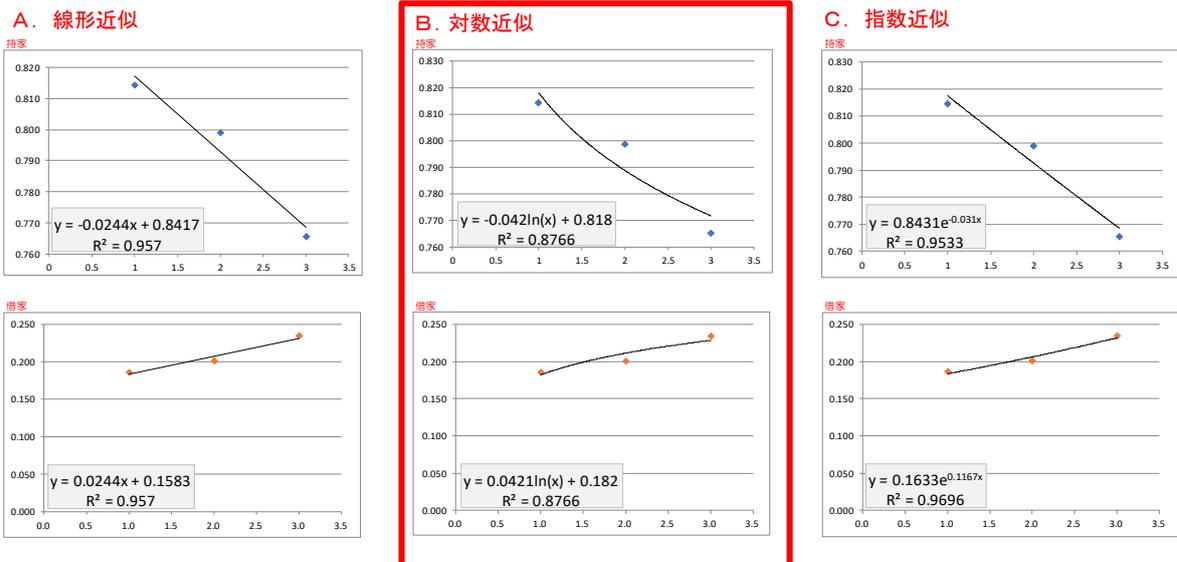


図 4-22 家の持借比率の決定係数の比較

各推計別の将来世帯数及び借家数は以下ようになる。

表 4-15 推計別将来世帯数及び借家数

(世帯数)

	H27 (2015年)	R2 (2020年)	R7 (2025年)	R12 (2030年)	R17 (2035年)	R22 (2040年)
一般世帯総数	8,961	8,192	7,370	6,590	5,791	4,937
借家数						
A. 線形	1,922	1,974	1,970	1,934	1,847	1,697
B. 対数	1,922	1,902	1,793	1,667	1,515	1,327
C. 指数	1,922	1,962	2,076	2,179	2,187	2,008
D. 直近実績値固定	1,922	1,922	1,729	1,546	1,358	1,158
A. 線形(借家率)	21.5%	24.1%	26.7%	29.3%	31.9%	34.4%
B. 対数(借家率)	21.5%	23.2%	24.3%	25.3%	26.2%	26.9%
C. 指数(借家率)	21.5%	24.0%	28.2%	33.1%	37.8%	40.7%
D. 固定(借家率)	21.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%

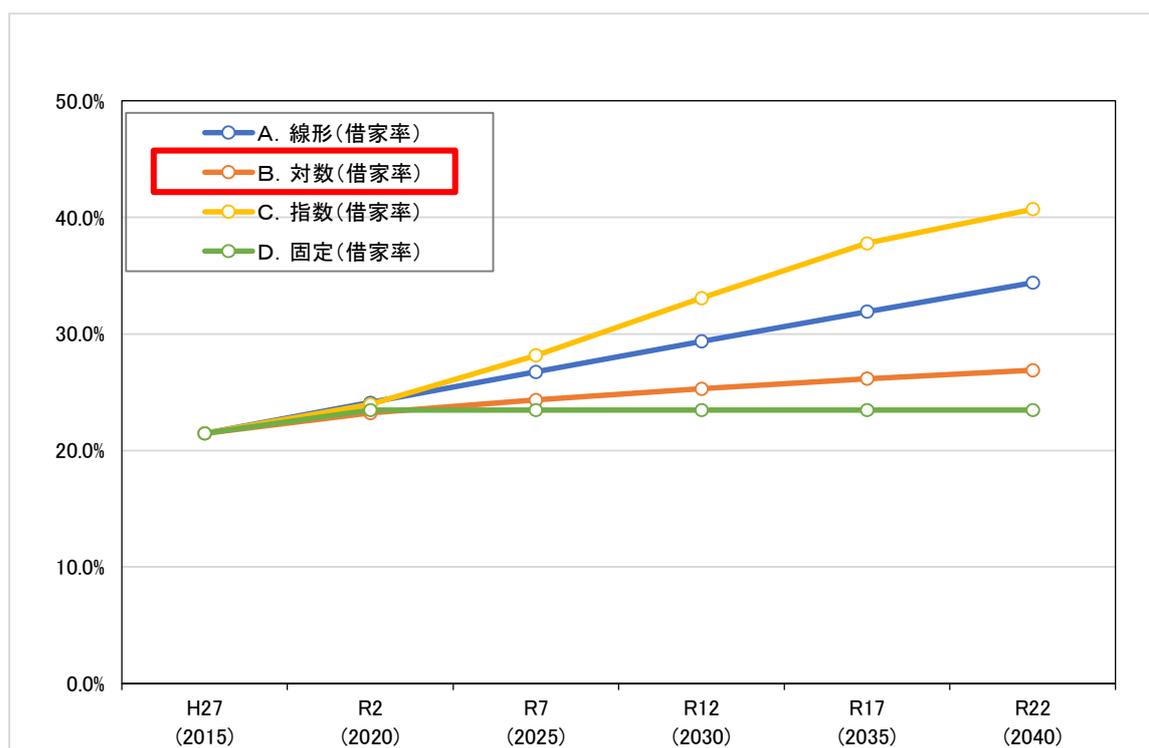


図 4-23 推計別借家率

② 年間収入分位五分位階級の境界値

年間収入分位五分位階級の境界値の決定係数の平均値が最も高い「対数近似」を選択する。

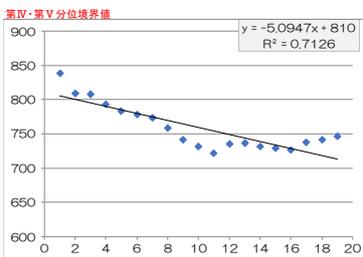
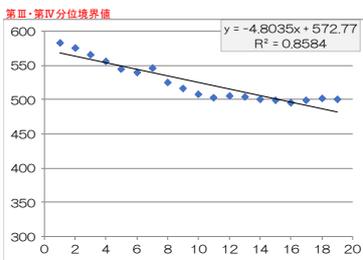
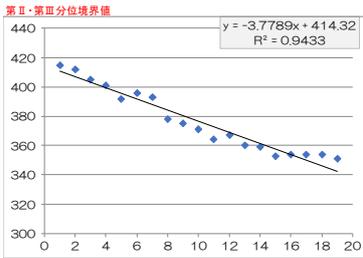
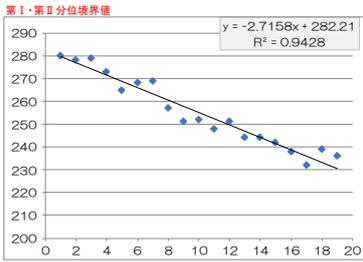
表 4-16 年間収入分位階級の境界値の決定係数

決定係数: R2	A. 線形近似	B. 対数近似	C. 指数近似
I・II	0.9428	0.8700	0.9483
II・III	0.9433	0.9124	0.9516
III・IV	0.8584	0.9345	0.8721
IV・V	0.7126	0.8868	0.7260
平均	0.8643	0.9009	0.8745

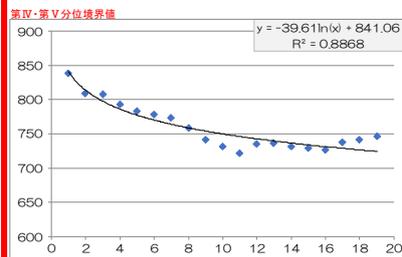
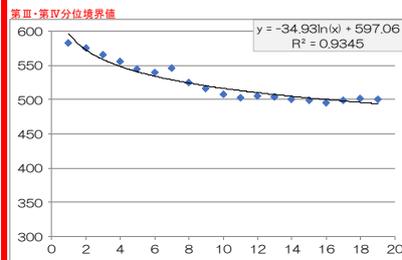
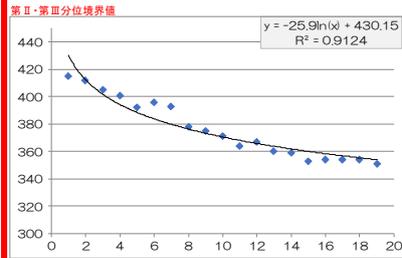
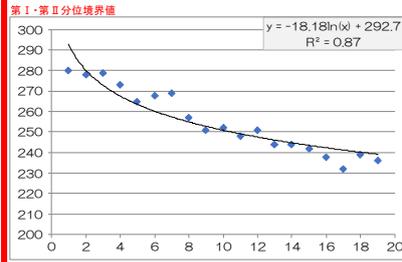
表 4-17 年間収入分位

年		第 I・第 II 分位	第 II・第 III 分位	第 III・第 IV 分位	第 IV・第 V 分位
H14年	2002年	280	415	583	839
H15年	2003年	278	412	576	809
H16年	2004年	279	405	566	808
H17年	2005年	273	401	556	793
H18年	2006年	265	392	545	783
H19年	2007年	268	396	540	778
H20年	2008年	269	393	546	774
H21年	2009年	257	378	525	759
H22年	2010年	251	375	517	742
H23年	2011年	252	371	508	731
H24年	2012年	248	364	503	722
H25年	2013年	251	367	505	735
H26年	2014年	244	360	504	737
H27年	2015年	244	359	500	731
H28年	2016年	242	353	499	729
H29年	2017年	238	354	496	727
H30年	2018年	232	354	499	738
R1年	2019年	239	354	502	741
R2年	2020年	236	351	500	746

A. 線形近似



B. 対数近似



C. 指数近似

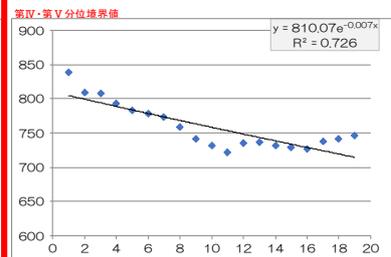
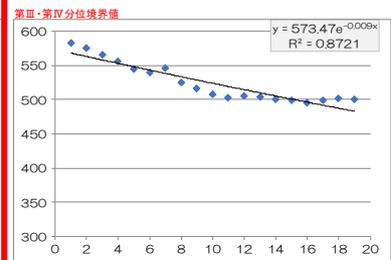
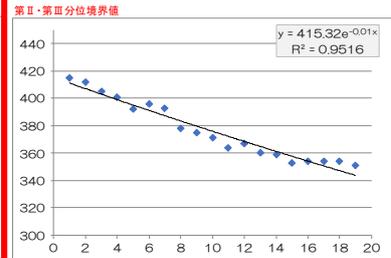
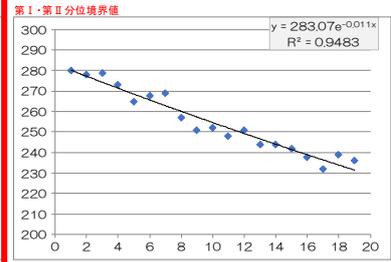


図 4-24 決定数のあてはめ結果

③ 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

民間賃貸1㎡あたりの家賃単価が最も高いのは、D. 固定である。

民間賃貸1㎡あたりの家賃単価の決定係数の平均値が最も高いのは、線形近似であるが、線形近似で予測される1㎡あたりの家賃単価は、平成30(2018)年度の約380円の家賃が令和22(2040)年度には約213円まで下がる傾向を示しており、本町において、急激な民間賃貸住宅の家賃変動は考えにくいことから、1㎡あたりの家賃単価の「固定」を選択する。

表 4-18 固定した近似値の値

近似方法	決定係数: R ²
A. 線形近似	1.0000
B. 対数近似	0.8692
C. 指数近似	0.9011
D. 固定	—

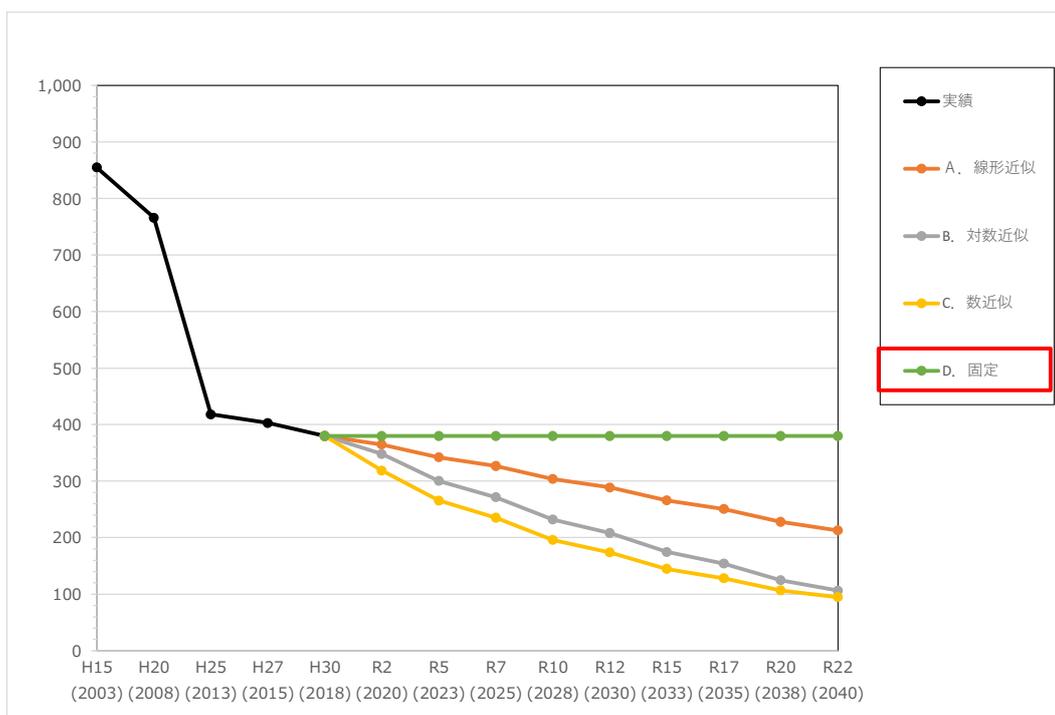


図 4-25 1㎡あたりの家賃単価

④ まとめ

①～③の検討結果を踏まえ、本町における著しい困窮年収未満世帯数は、令和22（2040）年度中に「136世帯」と推計される。

表 4-19 著しい困窮年収未満の世帯の総数

年度中	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)
著しい困窮年収未満の世帯数	227	210	194	177	158	136

※年度中：国勢調査及び住宅土地統計調査の実施は10月1日であり、当該日が年度の中央に当たることから、国交省が提示しているストック推計プログラムでは当該日を年度中と記載している。

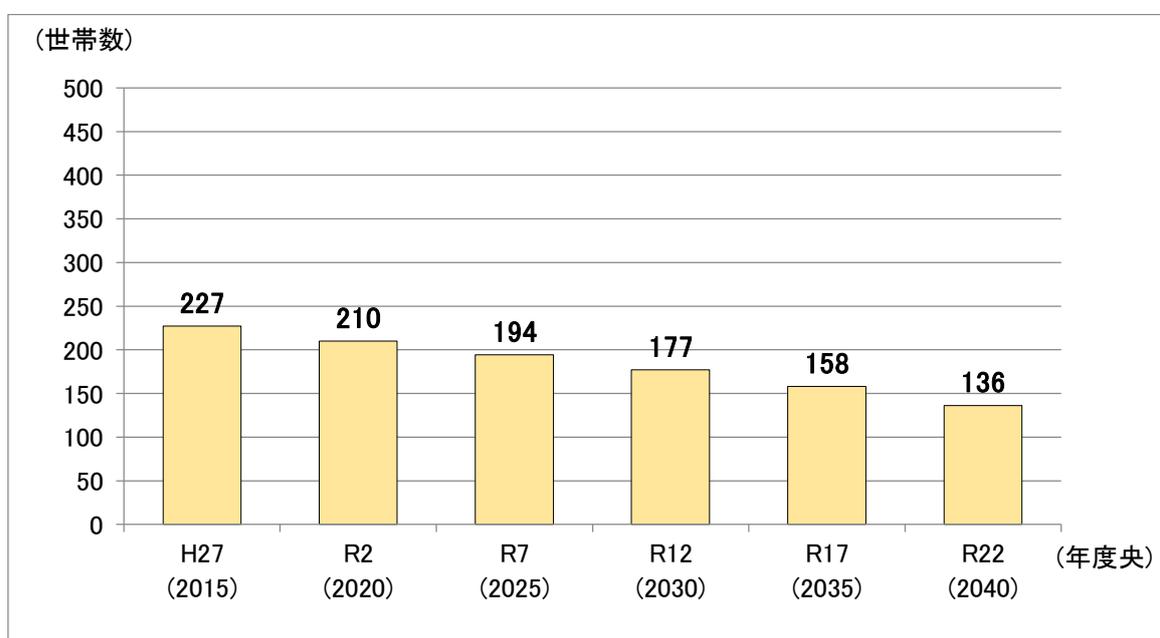


図 4-26 著しい困窮年収未満の世帯

表 4-20 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■世帯数		(年度央)					
	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	
1人(60歳以上高齢者)	64	65	63	58	53	47	
2人	35	37	34	30	26	22	
3人	58	53	51	47	43	38	
4人	47	34	29	25	21	17	
5人	17	15	14	13	11	10	
6人以上	5	5	4	4	3	3	
合計	227	210	194	177	158	136	

■構成割合		(年度央)					
	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	
1人(60歳以上高齢者)	28.3%	31.2%	32.2%	33.0%	33.7%	34.2%	
2人	15.5%	17.8%	17.3%	16.9%	16.6%	16.4%	
3人	25.6%	25.4%	26.2%	26.8%	27.2%	27.6%	
4人	20.7%	16.1%	14.9%	14.0%	13.2%	12.6%	
5人	7.5%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	7.2%	
6人以上	2.4%	2.3%	2.2%	2.1%	2.1%	2.0%	
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

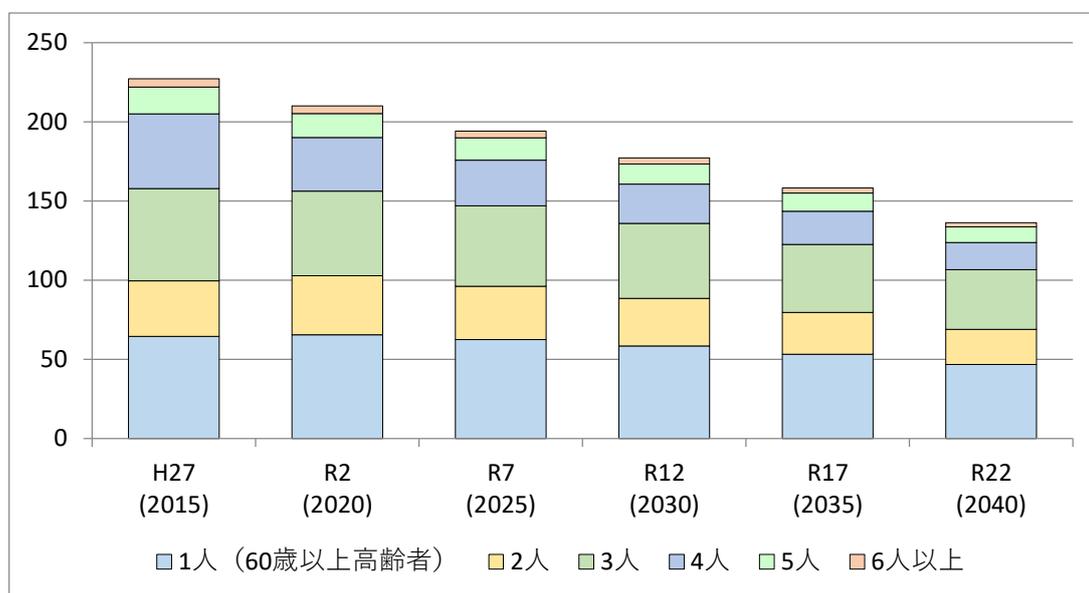


図 4-27 (参考) 推計パターン別著しい困窮年収未満世帯数

表 4-21 (参考) 推計パターン別著しい困窮年収未満世帯数

① 世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関	② 年間収入五分位境界値	③ 民営借家の1㎡当たり家賃	一般世帯総数		借家総数		著しい困窮年収未満世帯数					
			2015年世帯総数	2040年世帯総数	2015年借家総数	2040年借家総数	合計		世帯総数に占める割合		借家総数に占める割合	
							2015年度央	2040年度央	2015年度央	2040年度央	2015年度央	2040年度央
A. 線形	A. 線形	A. 線形	8,961	4,937	1,922	1,697	241	77	2.7%	1.6%	12.5%	4.5%
A. 線形	A. 線形	B. 対数	8,961	4,937	1,922	1,327	241	76	2.7%	1.5%	12.5%	5.8%
A. 線形	A. 線形	C. 指数	8,961	4,937	1,922	1,697	241	34	2.7%	0.7%	12.5%	2.0%
A. 線形	B. 対数	A. 線形	8,961	4,937	1,922	1,697	241	77	2.7%	1.6%	12.5%	4.5%
A. 線形	B. 対数	B. 対数	8,961	4,937	1,922	1,697	241	38	2.7%	0.8%	12.5%	2.3%
A. 線形	B. 対数	C. 指数	8,961	4,937	1,922	1,697	241	34	2.7%	0.7%	12.5%	2.0%
A. 線形	C. 指数	A. 線形	8,961	4,937	1,922	1,697	241	77	2.7%	1.6%	12.5%	4.5%
A. 線形	C. 指数	B. 対数	8,961	4,937	1,922	1,697	241	38	2.7%	0.8%	12.5%	2.3%
A. 線形	C. 指数	C. 指数	8,961	4,937	1,922	1,697	241	34	2.7%	0.7%	12.5%	2.0%
B. 対数	A. 線形	A. 線形	8,961	4,937	1,922	1,327	241	76	2.7%	1.5%	12.5%	5.8%
B. 対数	A. 線形	B. 対数	8,961	4,937	1,922	1,327	241	38	2.7%	0.8%	12.5%	2.9%
B. 対数	A. 線形	C. 指数	8,961	4,937	1,922	1,327	241	34	2.7%	0.7%	12.5%	2.6%
B. 対数	B. 対数	A. 線形	8,961	4,937	1,922	1,327	241	76	2.7%	1.5%	12.5%	5.8%
B. 対数	B. 対数	B. 対数	8,961	4,937	1,922	1,327	241	38	2.7%	0.8%	12.5%	2.9%
B. 対数	B. 対数	C. 指数	8,961	4,937	1,922	1,327	241	34	2.7%	0.7%	12.5%	2.6%
B. 対数	C. 指数	A. 線形	8,961	4,937	1,922	1,327	241	76	2.7%	1.5%	12.5%	5.8%
B. 対数	C. 指数	B. 対数	8,961	4,937	1,922	1,327	241	38	2.7%	0.8%	12.5%	2.9%
B. 対数	C. 指数	C. 指数	8,961	4,937	1,922	1,327	241	34	2.7%	0.7%	12.5%	2.6%
C. 指数	A. 線形	A. 線形	8,961	4,937	1,922	2,008	241	44	2.7%	0.9%	12.5%	2.2%
C. 指数	A. 線形	B. 対数	8,961	4,937	1,922	2,008	241	22	2.7%	0.5%	12.5%	1.1%
C. 指数	A. 線形	C. 指数	8,961	4,937	1,922	2,008	241	20	2.7%	0.4%	12.5%	1.0%
C. 指数	B. 対数	A. 線形	8,961	4,937	1,922	2,008	241	44	2.7%	0.9%	12.5%	2.2%
C. 指数	B. 対数	B. 対数	8,961	4,937	1,922	2,008	241	22	2.7%	0.5%	12.5%	1.1%
C. 指数	B. 対数	C. 指数	8,961	4,937	1,922	2,008	241	20	2.7%	0.4%	12.5%	1.0%
C. 指数	C. 指数	A. 線形	8,961	4,937	1,922	2,008	241	44	2.7%	0.9%	12.5%	2.2%
C. 指数	C. 指数	B. 対数	8,961	4,937	1,922	2,008	241	22	2.7%	0.5%	12.5%	1.1%
C. 指数	C. 指数	C. 指数	8,961	4,937	1,922	2,008	241	20	2.7%	0.4%	12.5%	1.0%
A. 線形	A. 線形	D. 固定	8,961	4,937	1,922	1,697	227	136	2.5%	2.8%	11.8%	8.0%
A. 線形	B. 対数	D. 固定	8,961	4,937	1,922	1,697	227	137	2.5%	2.8%	11.8%	8.1%
A. 線形	C. 指数	D. 固定	8,961	4,937	1,922	1,697	227	137	2.5%	2.8%	11.8%	8.1%
B. 対数	A. 線形	D. 固定	8,961	4,937	1,922	1,327	227	135	2.5%	2.7%	11.8%	10.2%
B. 対数	B. 対数	D. 固定	8,961	4,937	1,922	1,327	227	136	2.5%	2.8%	11.8%	10.3%
B. 対数	C. 指数	D. 固定	8,961	4,937	1,922	1,327	227	136	2.5%	2.8%	11.8%	10.2%
C. 指数	A. 線形	D. 固定	8,961	4,937	1,922	2,008	227	79	2.5%	1.6%	11.8%	3.9%
C. 指数	B. 対数	D. 固定	8,961	4,937	1,922	2,008	227	79	2.5%	1.6%	11.8%	3.9%
C. 指数	C. 指数	D. 固定	8,961	4,937	1,922	2,008	227	79	2.5%	1.6%	11.8%	3.9%
D. 固定	D. 固定	D. 固定	8,961	4,937	1,922	1,158	227	115	2.5%	2.3%	11.8%	9.9%

(3) R4 ストック推計を用いた著しい困窮年収未満の世帯数の算出

1) R4 ストック推計（著しい困窮年収未満の世帯数）の算定方法

R4 ストック推計を用い、大きく 3 つのステップを踏んで、著しい困窮年収未満の世帯数推計を行う。

【ステップ 1】

目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ 2】

目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ 3】

目標時点における要支援世帯数の推計

以上を踏まえた推計のフローを以下に示す。

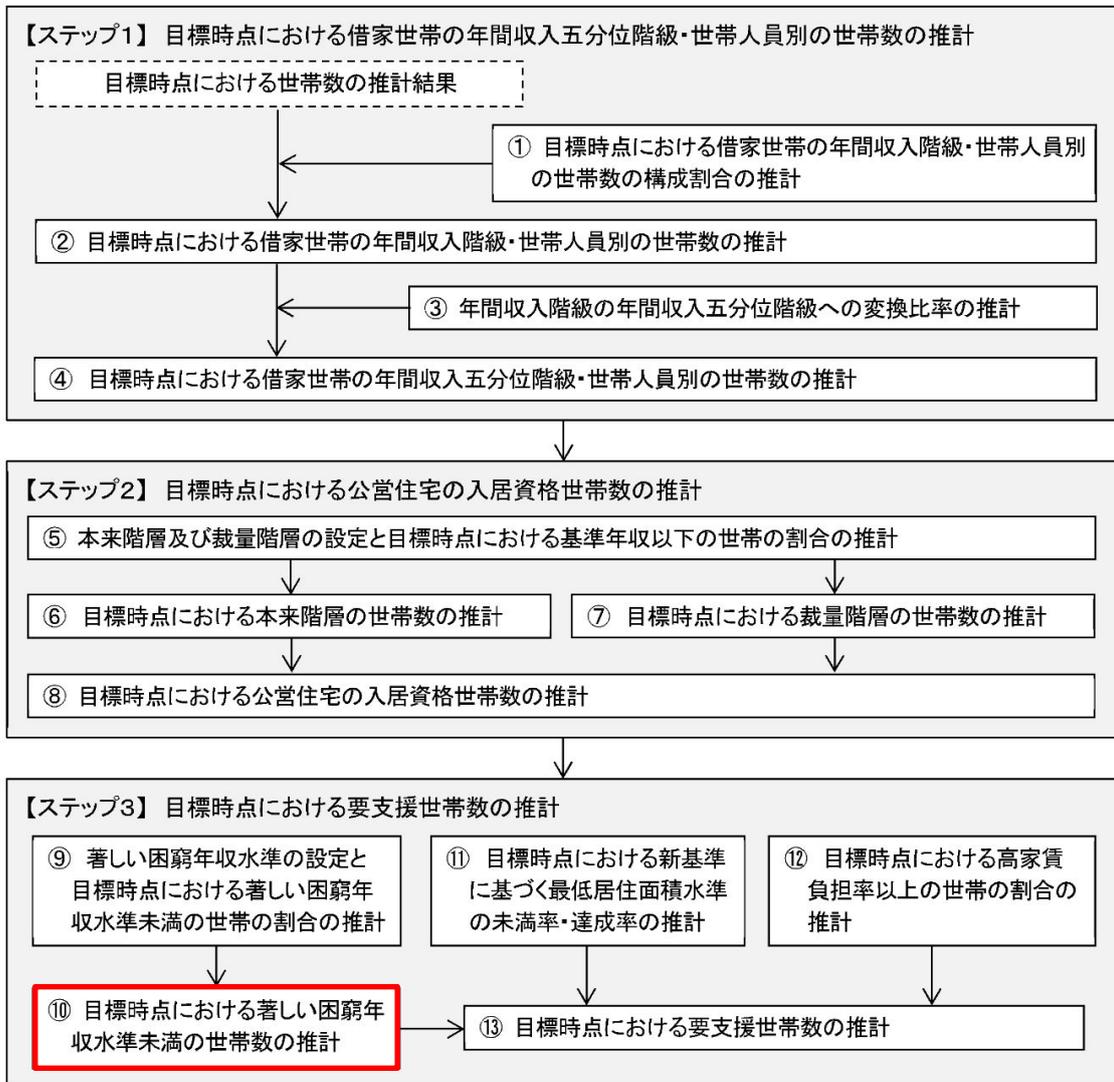


図 4-28 R4 ストック推計（著しい困窮年収未満の世帯数）フロー

2) R4 ストック推計（著しい困窮年収未満の世帯数）結果

- ① 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果
「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果を、以下の表とグラフに示す。

表 4-22 公営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

	令和2 (2020) 年度央	令和7 (2025) 年度央	令和12 (2030) 年度央	令和17 (2035) 年度央	令和22 (2040) 年度央	令和27 (2045) 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	2,017	1,842	1,684	1,489	1,267	1,052
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	412	387	364	329	284	240

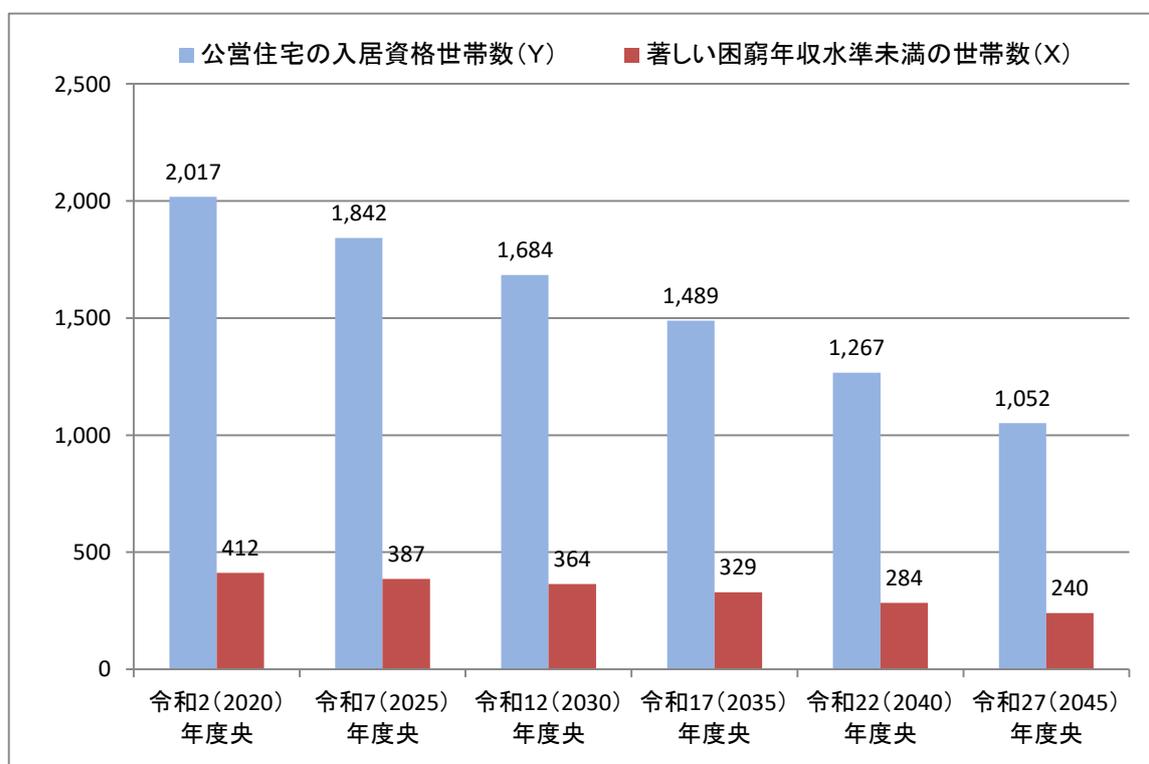


図 4-29 公営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果

表 4-23 世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	令和2 (2020) 年度央	令和7 (2025) 年度央	令和12 (2030) 年度央	令和17 (2035) 年度央	令和22 (2040) 年度央	令和27 (2045) 年度央
1人・25歳以上	1,067	1,002	940	849	732	614
2人	448	406	369	323	275	229
3人	243	215	190	162	135	110
4人	168	140	118	96	77	60
5人	67	57	49	41	33	26
6人以上	24	22	20	17	15	12
合計	2,017	1,842	1,684	1,489	1,267	1,052

表 4-24 世帯人員別の著しい困窮年収の世帯数

	令和2 (2020) 年度央	令和7 (2025) 年度央	令和12 (2030) 年度央	令和17 (2035) 年度央	令和22 (2040) 年度央	令和27 (2045) 年度央
1人・25歳以上	194	187	180	165	144	123
2人	85	80	75	67	58	49
3人	55	50	47	43	38	32
4人	49	45	41	35	28	22
5人	22	19	16	14	11	9
6人以上	7	6	6	6	5	4
合計	412	387	364	329	284	240

4.4.2. 将来のストック量の推計

国土交通省住宅局住宅総合整備課が公表している、『公営住宅等長寿命化計画策定指針 Q&A：平成 30 年 1 月』の別添資料である『別添 01 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例：平成 30 年 1 月』を参考に、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含む借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯」へ対する、公営住宅及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストック量の妥当性を確認する。

(1) 将来のストック量の推計の流れ

図 4-30 に将来ストック量の推計のフロー図を示す。

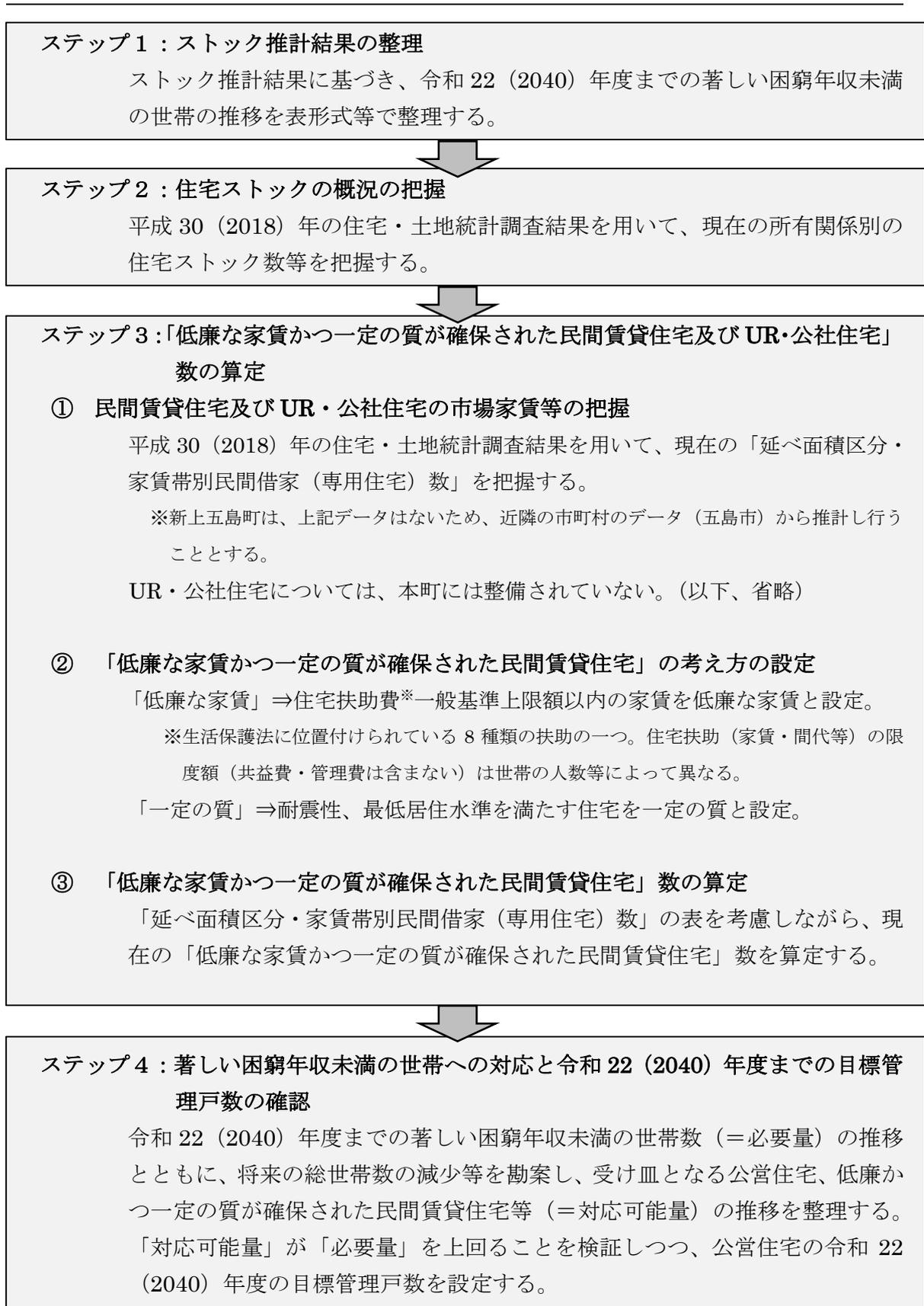


図 4-30 将来ストック量の推計のフロー図

(2) 将来のストック量の推計結果の確認

令和 22(2040)年度のストック推計（著しい困窮年収未満世帯）は 136 世帯と推計される。一方で備考欄に示すような考え方に基くと、令和 22(2040)年度の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」は 186 戸存在するものと考えられ、世帯推移を考慮した、令和 22(2040)年度の町の保有する公営住宅住戸数（187 戸）、県営住宅の推計値（0 戸）と合わせて 373 戸であり、237 戸充足している。

したがって、令和 22(2040)年度において、(E)「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び「公営住宅」小計（373 戸）は、(A) ストック（著しい困窮年収未満世帯）推計値（136 戸）を上回ることから、「将来的にストックが余剰する」と推定される。

この結果より、公営住宅の新規供給や建替が将来にかけて必要ないと判断でき、耐用年数を迎えた公営住宅は、将来的には用途廃止する方針として目標管理戸数計画の方針を仮設定する。

表 4-25 に、「H28 ストック推計結果、耐用年数を考慮した公営住宅住戸数、世帯推移による住戸数推計」による、将来ストック量を示す。

同様の方法により、表 4-26 に、「R4 ストック推計結果、耐用年数を考慮した公営住宅住戸数、世帯推移による住戸数推計」による、将来ストック量を示す。

表 4-25 将来ストック推計量 (H28 ストック推計)

時期(単位・年度)			現状値		推計値(将来値)				備考
			2015	2020	2025	2030	2035	2040	
			(2018)	(2021)					
			H27(H30)	R2(R3)	R7	R12	R17	R22	
世帯推計 (単位:人)			8,961	8,192	7,370	6,590	5,791	4,937	将来人口推計値(国総研)×家族類型別世帯主率の推計値にて算出 ※「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」p.29参照
%			100%	91%	82%	74%	65%	55%	H27(2015)年度に対する割合
ストック(著しい困窮年収未満世帯) 推計値 (単位:世帯)(A)			227	210	194	177	158	136	「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計プログラムより 【必要量】
%			100%	92%	85%	78%	70%	60%	H27(2015)年度に対する割合
町の保有する公営住宅の住戸数-1 ※耐用年数を考慮 (単位:戸)			-	326	220	206	187	187	耐用年数が経過していない住戸数を示している。(R3.8現在) R2(2020)年度が現状値である(※1)
%			-	100%	67%	63%	57%	57%	R2(2020)年度に対する割合(※1)
対応 (単位・戸)	公営住宅	町営	-	326	220	206	187	187	耐用年数が経過していない住戸数を示している。(R3.8現在) R2(2020)年度が現状値である(※1)
		県営	0	0	0	0	0	0	
		小計(B)	-	326	220	206	187	187	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR・公社	0	0	0	0	0	0	世帯推計の割合に合わせた推計値 H27(2015)年度が現状値である(※2)
		其他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	
		小計(C)	0	0	0	0	0	0	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	265	243	219	196	173	148	世帯推計の割合に合わせた推計値 H27(2015)年度が現状値である(※2)
賃貸用の空き家		65	60	54	49	44	38		
小計(D)		330	303	273	245	217	186		
「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び「公営住宅」小計(E)			-	629	493	451	404	373	【対応可能量】 (B)+(C)+(D)=(E)
将来のストック量の推計に基づく住宅供給の充足される住戸数 【充足量】 (F)			-	419	299	274	246	237	(E)-(A)=(F)
判定結果	F=237 >0		将来的にストックが余剰する						※1:実際にはR3(2021)年度である。 ※2:実際にはH30(2018)年度である。

表 4-26 将来ストック推計量 (R4 ストック推計)

時期(単位・年度)		現状値	推計値 (将来値)					備考	
		2015	2020	2025	2030	2035	2040		
		(2018)	(2021)						
		H27 (H30)	R2 (R3)	R7	R12	R17	R22		
世帯推計 (単位:人)		8,961	8,265	7,453	6,729	5,879	4,989	将来人口推計値(国総研)×家族類型別世帯主率の推計値にて算出 ※「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」p.29参照	
%		100%	92%	83%	75%	66%	56%	H27(2015)年度に対する割合	
ストック(著しい困窮年収未満世帯) 推計値 (単位:世帯) (A)		-	412	387	364	329	284	「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計プログラムより 【必要量】	
%		-	100%	94%	88%	80%	69%	H27(2015)年度に対する割合	
町の保有する公営住宅の住戸数-1 ※耐用年数を考慮 (単位:戸)		-	326	220	206	187	187	耐用年数が経過していない住戸数を示している。(R3.8現在) R2(2020)年度が現状値である(※1)	
%		-	100%	67%	63%	57%	57%	R2(2020)年度に対する割合(※1)	
対応 (単位・戸)	公営住宅	町営	-	326	220	206	187	187	耐用年数が経過していない住戸数を示している。(R3.8現在) R2(2020)年度が現状値である(※1)
		県営	0	0	0	0	0	0	
		小計 (B)	-	326	220	206	187	187	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR・公社	0	0	0	0	0	0	世帯推計の割合に合わせた推計値 H27(2015)年度が現状値である(※2)
		其他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	
		小計 (C)	0	0	0	0	0	0	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	265	245	221	200	175	149	世帯推計の割合に合わせた推計値 H27(2015)年度が現状値である(※2)
賃貸用の空き家		65	60	55	50	44	38		
小計 (D)		330	305	276	250	219	187		
「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び「公営住宅」小計 (E)		-	631	496	456	406	374	【対応可能量】 (B)+(C)+(D)=(E)	
将来のストック量の推計に基づく住宅供給の充足される住戸数 【充足量】 (F)		-	219	109	92	77	90	(E)-(A)=(F)	
判定結果	F=90 >0	将来的にストックが余剰する					※1:実際にはR3(2021)年度である。 ※2:実際にはH30(2018)年度である。		

(3) 新上五島町公共施設等総合管理計画との整合性の確認

【公営住宅の維持管理費用に関する縮減の方向性】

『新上五島町公共施設等総合管理計画：令和元年12月』において、公共施設（建物等の総量）に関して、延床面積を基準として平成29（2017）年度～令和38（2056）年度の約27%削減を目標としている。

また、3年間で施設分野別の個別計画にて具体的な基準や枠組を策定することとなっており、本計画において公営住宅に関する方向性を示す必要がある。

【計画最終年における上位計画との整合性】

各住棟を耐用年数まで使用した場合の「公営住宅等数（供給量）」は、令和4（2022）年度時点の管理戸数326戸から令和33（2051）年度には187戸（耐用年数を超過した住宅は廃止し、新規供給を行わないと仮定した場合の町営住宅の管理戸数）と、40年間で139戸の縮減となり、管理戸数ベースで捉えた場合、42.6%縮減となり、上位計画となる『新上五島町公共施設等総合管理計画：平成29年3月』の縮減目標を大きく上回る縮減となっている。

ただし、公営住宅は県営住宅や民間賃貸住宅等と連携しながら低所得者の町民に対する住宅セーフティネットの重要な役割を持つことから、過度な縮減を進めることができない公共施設である。

そのため、本計画においては、令和22（2040）年度時点の著しい困窮年収未満世帯の推計を実施し、公営住宅、県営住宅、その他の公的賃貸、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等により著しい困窮年収未満への対応が図れるとの予測（237戸充足）となっている。

以上のことから、ストック推計によると、耐用年数を超過した町営住宅について建替えを行わず、計画的な用途廃止を進めたとしても、著しい困窮年収未満の世帯に対する住宅セーフティネットの観点からも問題は生じないと推察される。

5. 長寿命化に関する基本方針の設定

5.1. スtock状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ①『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』などの日常点検チェックリストを用い、点検を定期的実施することで、公営住宅等の状況を把握し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施していくものとする。
- ②日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、Stockの状況把握に努める。
- ③多様なニーズ、社会状況の変化に対応した適切な改善を実施し、また適宜本計画の修正を行うことで、機能的な長寿命化を図っていくものとする。
- ④管理する公営住宅の整備・修繕履歴及び管理データを住棟単位で整理し、随時履歴を確認できるようにしていくものとする。

5.2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ①短いサイクルでの事後保全を基本とした維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図るものとする。
- ②仕様のアップグレード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の縮減を図るものとする。
- ③標準的な修繕周期に先立って定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげるものとする。

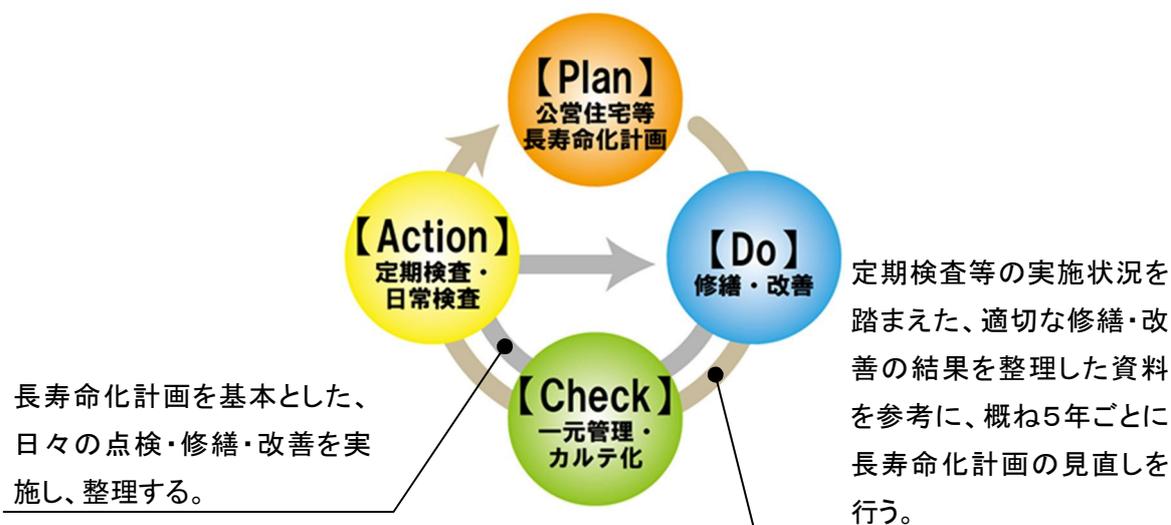


図 5-1 長寿命化に関する基本方針に基づいた PDCA サイクルの維持管理

6. 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

本計画の対象は、前計画（令和2年9月変更）において「用途廃止」が決定している青方団地、先小路団地、庚申山第一団地、宮の上団地、朝日A、B団地、小奈良尾第三団地を、優先的な用途廃止として除外した45棟276戸を対象とする。

表 6-1 対象施設一覧表

地区	団地名	棟名	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	構造	棟数	戸数	耐用年数	備考
若松	若松第二団地	-	S56	1981	準耐火2階建	1	8	45	
	小島ノ浦団地	-	S59	1984	中層耐火3階建	1	12	70	
	若松ふれあい団地	A棟	H17	2005	木造平屋建	2	1	30	
B棟		H16	2004	木造平屋建	1		30		
上五島	塘団地	1棟	S52	1977	簡易耐火2階建	3	4	45	
		2棟	S51	1976	簡易耐火2階建		8	45	
	上郷団地	1棟	S52	1977	簡易耐火2階建	3	4	45	
		2棟	S50	1975	簡易耐火2階建		8	45	
		A棟	H15	2003	木造2階建	2	2	30	
		B棟	H16	2004	木造平屋建		1	30	
		青方団地	-	S53	1978	簡易耐火2階建	1	6	45
	小島団地	A棟	R02	2020	低層耐火2階建	2	8	70	
		B棟	R03	2021	低層耐火2階建		4	70	
	緑ヶ丘団地A棟	-	S61	1986	中層耐火4階建	1	16	70	
新魚目	桜ヶ丘団地	A棟	H2	1990	中層耐火3階建	3	3	70	
							9	70	
		B棟	H4	1992	中層耐火3階建		9	70	
							3	70	
		C棟	H5	1993	中層耐火3階建		3	70	
							6	70	
有川	つつじヶ丘団地	1棟	H25	2013	木造(準耐火)平屋建	5	3	45	
					木造(準耐火)2階建		4	45	
		2棟	H26	2014	木造平屋建		5	30	
		3棟	H27	2015	木造2階建		4	30	
		4棟	H28	2016	木造平屋建		6	30	
	5棟	H29	2017	木造2階建	3	30			
	茂串団地	1棟	S60	1985	簡易耐火2階建	10	3	45	
		2棟	S60	1985	簡易耐火2階建		3	45	
		3棟	S61	1986	簡易耐火2階建		4	45	
		4棟	S61	1986	簡易耐火2階建		3	45	
		5棟	S62	1987	簡易耐火2階建		4	45	
		6棟	S62	1987	簡易耐火2階建		3	45	
		7棟	S63	1988	低層耐火2階建		2	70	
		8棟	S63	1988	低層耐火2階建		4	70	
		9棟	H1	1989	低層耐火2階建		3	70	
10棟		H1	1989	低層耐火2階建	3		70		
茂串第二団地	-	H2	1990	中層耐火3階建	1	18	70		

地区	団地名	棟名	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	構造	棟数	戸数	耐用年数	備考
奈良尾	先小路団地	-	S55	1980	簡易耐火2階建	1	5	45	用途廃止
	庚申山第一団地	B棟	S43	1968	簡易耐火平屋建	2	4	30	用途廃止
		C棟					4	30	用途廃止
	宮の上団地	-	S48	1973	簡易耐火2階建	1	6	45	用途廃止
	金山団地	-	H6	1994	耐火2階建	1	12	70	
	朝日A団地	-	S46	1971	簡易耐火2階建	1	6	45	用途廃止
	朝日B団地	-	S47	1972	簡易耐火2階建	1	5	45	用途廃止
	小奈良尾第三団地	A棟	S43	1968	簡易耐火平屋建	4	2	30	用途廃止
		B棟					5	30	用途廃止
		C棟					4	30	用途廃止
		E棟					3	30	用途廃止
	小奈良尾第四団地	-	S63	1988	中層耐火3階建	1	12	70	
	新港団地	-	S56	1981	中層耐火5階建	1	20	70	
	仁田山A団地	-	S53	1978	簡易耐火2階建	1	5	45	
	仁田山B・C団地	-	S54	1979	簡易耐火2階建	2	10	45	
	福見団地	-	S55	1980	簡易耐火2階建	1	4	45	
	岩瀬浦A団地	-	S52	1977	簡易耐火2階建	1	4	45	
	岩瀬浦B団地	-	S54	1979	簡易耐火2階建	1	4	45	
岩瀬浦C団地	-	S55	1980	簡易耐火2階建	1	5	45		
浜串第二団地	-	S58	1983	中層耐火3階建	1	12	70		

6.2. 団地別・住棟別状況の把握

6.2.1. 現地調査概要

本計画を策定するにあたって、公営住宅の周辺環境及び劣化状況を把握するため、対象施設の現地調査を行った。

現地調査を行うにあたって、本計画にかかる令和4(2022)年度～令和13(2031)年度までの10年間に耐用年数を経過する団地を選定し、現地調査を実施した。この時、耐用年数を経過しているものの、用途廃止が決定している団地については、現地調査の対象としないこととした。

現地調査の実施状況を以下にまとめる。

表 6-2 現地調査実施状況

地区	団地名	棟名	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	構造	戸数	耐用年数	経過年数	残り耐用年数 (年)	現地調査実施状況
若松	若松第二団地	-	S56	1981	準耐火2階建	8	45	40	-5	△
上五島	塘団地	1棟	S52	1977	簡易耐火2階建	4	45	44	-9	△
		2棟	S51	1976	簡易耐火2階建	8	45	45	-10	△
	上郷団地	1棟	S52	1977	簡易耐火2階建	4	45	44	-9	△
		2棟	S50	1975	簡易耐火2階建	8	45	46	-11	△
有川	茂串団地	1棟	S60	1985	簡易耐火2階建	3	45	36	-1	△
		2棟	S60	1985	簡易耐火2階建	3	45	36	-1	△
		3棟	S61	1986	簡易耐火2階建	4	45	35	0	△
		4棟	S61	1986	簡易耐火2階建	3	45	35	0	△
奈良尾	新港団地	-	S56	1981	中層耐火5階建	20	70	40	20	○
	仁田山A団地	-	S53	1978	簡易耐火2階建	5	45	43	-8	※
	仁田山B・C団地	-	S54	1979	簡易耐火2階建	10	45	42	-7	○
	福見団地	-	S55	1980	簡易耐火2階建	4	45	41	-6	△
	岩瀬浦A団地	-	S52	1977	簡易耐火2階建	4	45	44	-9	○
	岩瀬浦B団地	-	S54	1979	簡易耐火2階建	4	45	42	-7	※
	岩瀬浦C団地	-	S55	1980	簡易耐火2階建	5	45	41	-6	※

○：室内の現地調査を実施

△：外観のみの現地調査実施

※：同団地内で、耐用年数が近い公営住宅の室内現地踏査を実施

6.2.2. 現地調査結果

(1) 外壁の劣化状況

経年劣化及び塩害により、外壁が剥離している箇所が見られた。



図 6-1 左：若松第二団地、右：茂串団地

(2) 設備（外部）の錆発生状況

臭気管や排気口、パーテーション、ベランダ手摺等に錆が見られた。



図 6-2 左：塘団地、右：福見団地

(3) 扉の劣化状況

玄関及び裏口の扉に劣化が見られた。



図 6-3 左：朝日 A 団地、右：岩瀬浦 A 団地

(4) 室内の劣化状況

錆の発生や、塗装の剥離、タイルの浮き等が見られた。



図 6-4 左：岩瀬浦 A 団地、右：仁田山 A 団地

6.3. 団地別・住棟別の事業方針の選定

6.3.1. 事業手法の選定方法

(1) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

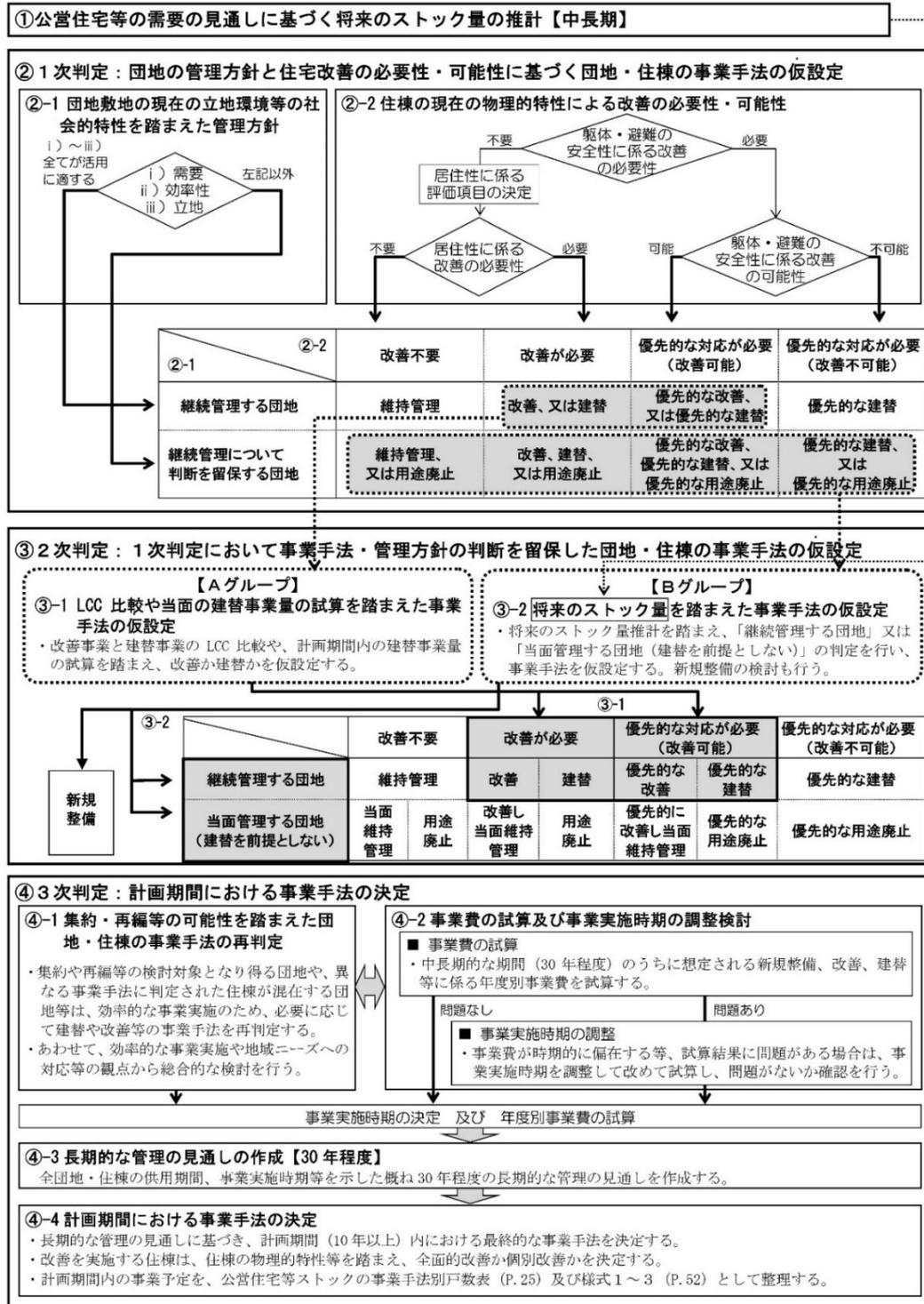


図 6-5 事業手法の選定フロー

[出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）：平成28年8月改定]

(2) 判定評価指標

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づいて選定される評価指標を、以下のように定義する。

表 6-3 評価指標

①1次判定: 団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定							②2次判定: 1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定				
①-1: 団地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				①-2: 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					②-1: LOC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定		
需要状況による判定	効率性(高度利用の必要性・可能性)による判定	立地による判定	立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	①-2.1: 躯体・避難の安全性の改善	①-2.2: 居住性の改善	①-2.3: 居住性の改善可能性	住宅改善の必要性・可能性	事業手法	②-2: 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定		
									事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定		
立地環境が適している (全てO)	1. 維持管理する団地 ↓ 原位置での建替が適すると判断される	不要	不要	-	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理	維持管理する団地	
		不要	必要	-	改善が必要	1-II	改善、又は建替	B	改善		
		必要	-	可能	優先的な対応が必要(改善可能)	1-III	優先的な改善、又は優先的な建替	B+	優先的な改善		
		必要	-	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替		
立地環境が適していない (全てO以外)	2. 維持管理について判断を留保する団地 ↓ 原位置での建替は適しないと判断される ↓ 用途廃止、又は別敷地にての建替を前提	不要	不要	-	改善不要	2-I	維持管理、又は用途廃止	A	維持管理	当面管理する団地 (建替を前提としない)	
		不要	必要	-	改善が必要	2-II	改善、建替、又は用途廃止	B	改善し維持管理		
		必要	-	可能	優先的な対応が必要(改善可能)	2-III	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B+	優先的に改善し維持管理		
		必要	-	不可能	優先的な対応が必要(改善不可能)	2-IV	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止		

※マニュアルには記載されていないが、「物理的特性による改善は不可能」かつ「立地環境等の社会的特性」を踏まえて、優先的な建て替えが必要と判断して追加。

6.3.2. 1 次判定

以下の 2 段階の検討から事業手法を仮設定する。

(1) 団地敷地の現在の需要状況、効率性、立地の社会的特性を踏まえた管理方針の検討 【1 次判定—②-1】

以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、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留保する団地」とする。

需 要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者募集を行い、募集倍率が 1.0 以上または募集なし ・ 空室率 30%未満 	
効 率 性	敷地面積	500m ² 以上
	敷地形状	概ね整形で一団の土地
	接道条件	4m 以上の道路に接道
	所有状況	借地なし
立 地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政機関、教育機関、医療機関、金融機関、公共交通機関（バス停）のいずれかが半径 800m 以内に一つ以上ある ・ 災害指定地域に該当しない 	

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討【1 次判定—②-2】

以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合、老朽化、災害危険区域に該当する場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。

躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は、居住性に係る評価として、改善の必要性について検討を行う。

1) 躯体・避難の安全性、老朽化、災害危険区域（1 次判定—②-2.1）

以下のいずれかが無い場合、「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」のどちらかを判断する。

躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新耐震基準：昭和 56（1981）年度以降により建設されたものは「耐震性有」とする ・ 旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判断されたものは、「耐震性：有」とする ・ 上記以外のものは、「耐震性：無」とする
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二方向避難、防火区画の有無で判定する
老朽化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐用年数が令和 13（2031）年度時点で超過しているか否かで判定する
災害危険区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害危険区域に該当するか否かで判定する

2) 居住性などに係る改善の必要性（1次判定—②-2.2）

以下の各項目を満たしていないものについては「改善が必要」とし、全て満たしている場合は「改善不要」とする。なお、躯体・避難の安全性に係る改善が必要な住宅については評価を行わない。

改善事業	内容・基準
住宅規模	・ 住戸規模が 40 m ² 以上
省エネルギー	・ 高气密、高断熱（平成 22（2010）年度以降建設）
エレベーター	・ 3 階建以上の住宅への EV の有無
浴室	・ 風呂釜の有無
排水設備	・ 公共下水道または合併浄化槽、または改修が必要
外 壁	・ 外壁の修繕、または改修の必要性

3) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性（1次判定—②-2.3）

以下の各項目を満たしていないものについて、改善可能なものは「可能」、改善不可能なものは「不可能」とする。

改善事業	内容・基準
老朽化	・ 令和 13（2031）年度時点で耐用年数を超過していない
災害危険区域	・ 土砂災害特別警戒区域、浸水区域に該当しない

(3) 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

【1次判定-②-1】及び【1次判定-②-2】の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。A、Bのグループを以下に整理した。

表 6-4 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		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)
住棟の現在の物理的特性による改善の必要性	継続管理する団地	1 維持管理	2 改善、又は建替	3 優先的な改善、又は優先的な建替	4 優先的な建替
	・つつじヶ丘団地 1～5棟 ・金山団地	・小島ノ浦団地 ・緑ヶ丘団地 ・桜ヶ丘団地A～C棟 ・茂串団地 5～10棟 ・茂串第二団地 ・小奈良尾第四団地	—	・塘団地 1、2棟 ・上郷団地 1、2棟 ・茂串団地 2～4棟 ・福見団地	
継続管理について判断を留保する団地	5 維持管理、又は用途廃止	6 改善、建替、又は用途廃止	7 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	8 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	・若松ふれあい団地 A、B棟 ・上郷団地A、B棟 ・小島団地A、B棟 ・浜串第二団地	—	—	・若松第二団地 ・茂串団地 1棟 ・新港団地 ・仁田山A、B・C団地 ・岩瀬浦A～C団地	
↓		【Aグループ】 継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟		【Bグループ】 継続管理について判断を留保する団地	

表 6-5 1次判定結果

グループ	内訳	団地名
Aグループ	継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟	・小島ノ浦団地(若松) ・緑ヶ丘団地(上五島) ・桜ヶ丘団地A～C棟(新魚目) ・茂串団地 5～10棟、茂串第二団地(有川) ・小奈良尾第四団地(奈良尾)
Bグループ	継続管理について判断を留保する団地	・若松第二団地、若松ふれあい団地A、B棟(若松) ・上郷団地A、B棟、小島団地A、B棟(上五島) ・茂串団地 1棟(有川) ・新港団地、仁田山A、B・C団地、岩瀬浦A～C団地、浜串第二団地(奈良尾)

表 6-6 1次判定結果

地区	団地名	棟名	建設年度		残り耐用年数		1次判定の結果			
			和暦	西暦	R03 時点	R13 時点	住宅改善の必要性 ・可能性	事業方針		
若松	若松第二団地	-	S56	1981	5	-5	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	
	小島ノ浦団地	-	S59	1984	33	23	改善が必要	1-II	改善又は建替	
	若松ふれあい団地	A棟	H17	2005	14	4	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	
		B棟	H16	2004	13	3	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	
上五島	塘団地	1棟	S52	1977	1	-9	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	
		2棟	S51	1976	0	-10	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	
	上郷団地	1棟	S52	1977	1	-9	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	
		2棟	S50	1975	-1	-11	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	
		A棟	H15	2003	12	2	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	
		B棟	H16	2004	13	3	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	
	青方団地	-	S53	1978	2	-8	前計画より用途廃止で決定			
	小島団地	A棟	R02	2020	69	59	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	
		B棟	R03	2021	70	60	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	
	新魚目	緑ヶ丘団地A棟	-	S61	1986	35	25	改善が必要	1-II	改善又は建替
H2			1990	39	29	改善が必要	1-II	改善又は建替		
H2			1990	39	29	改善が必要	1-II	改善又は建替		
B棟			H4	1992	41	31	改善が必要	1-II	改善又は建替	
			H4	1992	41	31	改善が必要	1-II	改善又は建替	
C棟			H5	1993	42	32	改善が必要	1-II	改善又は建替	
			H5	1993	42	32	改善が必要	1-II	改善又は建替	
			H5	1993	42	32	改善が必要	1-II	改善又は建替	
			H5	1993	42	32	改善が必要	1-II	改善又は建替	
有川			つつじヶ丘団地	1棟	H25	2013	37	27	改善不要	1-I
	H25	2013		37	27	改善不要	1-I	維持管理		
	2棟	H26		2014	23	13	改善不要	1-I	維持管理	
	3棟	H27		2015	24	14	改善不要	1-I	維持管理	
	4棟	H28		2016	25	15	改善不要	1-I	維持管理	
	茂串団地	5棟	H29	2017	26	16	改善不要	1-I	維持管理	
		1棟	S60	1985	9	-1	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	
		2棟	S60	1985	9	-1	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	
		3棟	S61	1986	10	0	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	
		4棟	S61	1986	10	0	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	
奈良尾	茂串第二団地	5棟	S62	1987	11	1	改善が必要	1-II	改善又は建替	
		6棟	S62	1987	11	1	改善が必要	1-II	改善又は建替	
		7棟	S63	1988	37	27	改善が必要	1-II	改善又は建替	
		8棟	S63	1988	37	27	改善が必要	1-II	改善又は建替	
		9棟	H1	1989	38	28	改善が必要	1-II	改善又は建替	
		10棟	H1	1989	38	28	改善が必要	1-II	改善又は建替	
		先小路団地	-	S55	1980	4	-6	前計画より用途廃止で決定		
		庚申山第一団地	B・C団地	S43	1968	-23	-33	前計画より用途廃止で決定		
		宮の上団地	-	S48	1973	-3	-13	前計画より用途廃止で決定		
		金山団地	-	H6	1994	43	33	改善不要	1-I	維持管理
朝日A団地	-	S46	1971	-5	-15	前計画より用途廃止で決定				
朝日B団地	-	S47	1972	-4	-14	前計画より用途廃止で決定				
奈良尾	小奈良尾第三団地	A棟	S43	1968	-23	-33	前計画より用途廃止で決定			
		B棟								
		C棟								
		E棟								
	小奈良尾第四団地	-	S63	1988	37	27	改善が必要	1-II	改善又は建替	
	新港団地	-	S56	1981	30	20	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	
	仁田山A団地	-	S53	1978	2	-8	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	
	仁田山B・C団地	-	S54	1979	3	-7	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	
	福見団地	-	S55	1980	4	-6	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	
	岩瀬浦A団地	-	S52	1977	1	-9	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	
岩瀬浦B団地	-	S54	1979	3	-7	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止		
岩瀬浦C団地	-	S55	1980	4	-6	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止		
浜串第二団地	-	S58	1983	32	22	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止		

赤文字：残りの耐用年数において、計画期間内に耐用年数を超過するもので、用途廃止か建替となるもの

6.3.3. 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

(1) LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定—③-1】

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定する必要がある。

そのため、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較をおこない、コスト削減効果を算出した結果より、「改善」か「建替」を選定する。

(2) 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定—③-2】

1次判定結果に示したBグループ（継続管理について判断を留保する団地）及び、2次判定—③-1で目標使用年数が残り20年未満のものを対象として、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、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

1) 需要、効率性、立地等を考慮した順位付け

まず、Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決める。

本項では、災害危険区域等、所有状況（借地）、耐用年数超過年に着目し、優先順位を算出した。各項目の優先順位の決定方法は、以下の表6-7に示す。優先順位3の耐用年数超過年については、耐用年数超過年が若いほど、将来的な活用の検討が必要であるとし、昇順にて順位付けを行った。また、全体優先順位の付け方としては、優先順位1 > 優先順位2 > 優先順位3の順番とする。

表 6-7 優先項目順位の算出方法

優先項目 順位	項目	内容	備考
1	災害危険区域等	・土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン) ・浸水区域	建替または用途廃止の対応が必要なため、優先順位を最も高くする。
2	所有状況 (借地)	借地であるか否かの判定	用途廃止から除去までの期間に発生する借地料を最小にするために優先順位を高くする。
3	耐用年数 超過年	公営住宅法の耐用年限 (耐火構造:70年、準耐火構造・簡易耐火2階建て: 45年、木造・簡易耐火平屋建て:30年)	建物の劣化状況から判定を行う耐用年数超過年による評価とする。

表 6-8 耐用年数超過年に主眼を置いた将来的な活用検討の優先順位付け

地区	団地名	棟名	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	構造	棟数	戸数	入居戸数	優先順位	優先順位	優先順位		全体優先順位	
									1 災害危険区域等	2 所有状況(借地)	3 耐用年数超過年度(和暦)	3 耐用年数超過年度(西暦)		全体順位
若松	若松第二団地	-	S56	1981	準耐火2階建	1	8	5			R9	2027	19	21
	小島ノ浦団地	-	S59	1984	中層耐火3階建	1	12	9			R37	2055	36	36
	若松ふれあい団地	A棟	H17	2005	木造平屋建	1	1	1			R18	2036	29	30
B棟		H16	2004	木造平屋建	1	1	1			R17	2035	27	28	
上五島	塘団地	1棟	S52	1977	簡易耐火2階建	1	4	4			R5	2023	8	11
		2棟	S51	1976	簡易耐火2階建	1	4	4			R4	2022	7	11
	上郷団地	1棟	S52	1977	簡易耐火2階建	1	4	4			R5	2023	8	9
		2棟	S50	1975	簡易耐火2階建	1	4	4			R3	2021	6	9
		A棟	H15	2003	木造2階建	1	2	2			R16	2034	26	27
	青方団地	-	S53	1978	簡易耐火2階建	1	6	0			R6	2024	11	14
		A棟	R02	2020	低層耐火2階建	1	8	5			R73	2091	49	49
	小島団地	B棟	R03	2021	低層耐火2階建	1	4	4			R74	2092	50	50
		緑ヶ丘団地A棟	-	S61	1986	中層耐火4階建	1	16	15			R39	2057	37
	新魚目	桜ヶ丘団地	A棟	H2	1990	中層耐火3階建	1	3	3			R43	2061	44
B棟			H4	1992	中層耐火3階建	1	9	8			R45	2063	46	46
C棟			H5	1993	中層耐火3階建	1	6	6			R46	2064	47	47
有川	つつじヶ丘団地	1棟	H25	2013	木造(準耐火)平屋建 木造(準耐火)2階建	1	3	2			R41	2059	38	38
		2棟	H26	2014	木造平屋建	1	5	5			R27	2045	30	31
		3棟	H27	2015	木造2階建	1	4	4			R28	2046	31	32
		4棟	H28	2016	木造平屋建	1	6	5			R29	2047	32	33
		5棟	H29	2017	木造2階建	1	3	3			R30	2048	33	34
	茂串団地	1棟	S60	1985	簡易耐火2階建	1	3	3		○	R13	2031	20	1
		2棟	S60	1985	簡易耐火2階建	1	3	3			R13	2031	20	22
		3棟	S61	1986	簡易耐火2階建	1	4	4			R14	2032	22	23
		4棟	S61	1986	簡易耐火2階建	1	3	3			R14	2032	22	23
		5棟	S62	1987	簡易耐火2階建	1	4	4			R15	2033	24	25
		6棟	S62	1987	簡易耐火2階建	1	3	3			R15	2033	24	25
		7棟	S63	1988	低層耐火2階建	1	2	2			R41	2059	38	38
		8棟	S63	1988	低層耐火2階建	1	4	4			R41	2059	38	38
		9棟	H1	1989	低層耐火2階建	1	3	3			R42	2060	42	42
		10棟	H1	1989	低層耐火2階建	1	3	3			R42	2060	42	42
	茂串第二団地	-	H2	1990	中層耐火3階建	1	18	16			R43	2061	44	44
	奈良尾	先小路団地	-	S55	1980	簡易耐火2階建	1	5	2		○	R8	2026	16
庚申山第一団地		B棟	S43	1968	簡易耐火平屋建	1	4	1		○	H11	1999	1	3
		C棟	S43	1968	簡易耐火平屋建	1	4	1						
宮の上団地		-	S48	1973	簡易耐火2階建	1	6	1			H31	2019	5	8
金山団地		-	H6	1994	耐火2階建	1	12	9			R47	2065	48	48
朝日A団地		-	S46	1971	簡易耐火2階建	1	6	5			H29	2017	3	7
朝日B団地		-	S47	1972	簡易耐火2階建	1	5	2		○	H30	2018	4	5
小奈良尾第三団地		A棟	S43	1968	簡易耐火平屋建	1	2	2		○	H11	1999	1	3
		B棟				1	5	1						
		C棟				1	4	0						
		E棟				1	3	0						
小奈良尾第四団地		-	S63	1988	中層耐火3階建	1	12	9			R41	2059	38	38
新港団地		-	S56	1981	中層耐火5階建	1	20	16		○	R34	2052	34	2
仁田山A団地		-	S53	1978	簡易耐火2階建	1	5	0			R6	2024	11	14
仁田山B・C団地		-	S54	1979	簡易耐火2階建	1	5	1			R7	2025	13	16
	-	S54	1979	1		5	2			R7	2025	13	16	
福見団地	-	S55	1980	簡易耐火2階建	1	4	4			R8	2026	16	19	
岩瀬浦A団地	-	S52	1977	簡易耐火2階建	1	4	2			R5	2023	8	13	
岩瀬浦B団地	-	S54	1979	簡易耐火2階建	1	4	3			R7	2025	13	16	
岩瀬浦C団地	-	S55	1980	簡易耐火2階建	1	5	1			R8	2026	16	19	
浜串第二団地	-	S58	1983	中層耐火3階建	1	12	7			R36	2054	35	35	
合計						56	326	241						

凡例
 : 1位~10位
 : 11位~20位

※塘団地1棟・2棟、上郷団地1棟・2棟については、上郷団地を優先的かつ団地単位の建替を行うこととする。したがって、該当箇所の全体優先順位を一部変更している。

2) 将来的なストック量の推計

現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来ストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。

A) 将来的なストック量の推計（H28 ストック推計結果）

『ストック推計プログラム：平成28年8月』を用いてストック推計を行った後に、『別添01 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例：平成30年1月（以下、将来ストック量の推計例という。）』に基づき、将来のストック量を推計した結果を以下に示す。ここで、「町の保有する公営住宅の住戸数」は、将来にかけて建替えを前提としない場合を想定し、その時点で耐用年が経過していない施設の数と仮定した。

推計の結果、令和22(2040)年度の「著しい困窮年収未満の世帯数(136世帯)」に対し、将来の「公的賃貸住宅や、民間賃貸住宅の合計数(373戸)」の数が多くなるため、「将来的にストックが余剰する」と推定される。

この結果より事業手法は、公営住宅の新規供給や建替が将来にかけて必要ないことから、耐用年数を迎えた公営住宅は、将来的には他団地との集約等により用途廃止する方針として事業手法を仮設定する。

表 6-9 将来ストック推計量（H28 ストック推計）（再掲）

時期(単位・年度)		現状値	推計値(将来値)				備考		
		2015 (2018)	2020 (2021)	2025	2030	2035		2040	
		H27(H30)	R2(R3)	R7	R12	R17		R22	
世帯推計 (単位:人)		8,961	8,192	7,370	6,590	5,791	4,937	将来人口推計値(国総研)×家族類型別世帯主率の推計値にて算出 ※「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」p.29参照	
%		100%	91%	82%	74%	65%	55%		H27(2015)年度に対する割合
ストック(著しい困窮年収未満世帯) 推計値 (単位:世帯)(A)		227	210	194	177	158	136	「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計プログラムより 【必要量】	
%		100%	92%	85%	78%	70%	60%		H27(2015)年度に対する割合
町の保有する公営住宅の住戸数-1 ※耐用年数を考慮 (単位:戸)			326	220	206	187	187	耐用年数が経過していない住戸数を示している。(R3.8現在) R2(2020)年度が現状値である(※1)	
%		-	100%	67%	63%	57%	57%		R2(2020)年度に対する割合(※1)
対応 (単位・戸)	公営住宅	町営	-	326	220	206	187	187	耐用年数が経過していない住戸数を示している。(R3.8現在) R2(2020)年度が現状値である(※1)
		県営	0	0	0	0	0	0	
		小計(B)	-	326	220	206	187	187	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR・公社	0	0	0	0	0	0	世帯推計の割合に合わせた推計値 H27(2015)年度が現状値である(※2)
		其他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	
		小計(C)	0	0	0	0	0	0	
低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	265	243	219	196	173	148	世帯推計の割合に合わせた推計値 H27(2015)年度が現状値である(※2)	
	賃貸用の空き家	65	60	54	49	44	38		
	小計(D)	330	303	273	245	217	186		
「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び「公営住宅」小計(E)		-	629	493	451	404	373	【対応可能量】 (B)+(C)+(D)=(E)	
将来のストック量の推計に基づく住宅供給の充足される住戸数【充足量】(F)		-	419	299	274	246	237	(E)-(A)=(F)	
判定結果		F=237 > 0		将来的にストックが余剰する				※1:実際にはR3(2021)年度である。 ※2:実際にはH30(2018)年度である。	

B) 将来的なストック量の推計（R4 ストック推計結果）

『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】：令和4年1月』を用いてストック推計を行った後に、『将来ストック量の推計例：平成30年1月』に基づき、将来のストック量を推計した結果を以下に示す。ここで、「町の保有する公営住宅の住戸数」は、将来にかけて建替えを前提としない場合を想定し、その時点で耐用年が経過していない施設の数で仮定した。

推計の結果、令和22(2040)年度の「著しい困窮年収未満の世帯数(284世帯)」に対し、将来の「公的賃貸住宅や、民間賃貸住宅の合計数(374戸)」の数が多くなるため、「将来的にストックが余剰する」と推定される。

H28 ストック推計結果と R4 ストック推計結果を比較したところ、新上五島町の現状に近い H28 ストック推計結果を用いる。

表 6-10 将来ストック推計量（R4 ストック推計）（再掲）

時期(単位・年度)		現状値	推計値(将来値)				備考		
		2015	2020	2025	2030	2035		2040	
		(2018)	(2021)						
		H27(H30)	R2(R3)	R7	R12	R17		R22	
世帯推計 (単位:人)		8,961	8,265	7,453	6,729	5,879	4,989	将来人口推計値(国総研)×家族類型別世帯主率の推計値にて算出 ※「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」p.29参照	
%		100%	92%	83%	75%	66%	56%		H27(2015)年度に対する割合
ストック(著しい困窮年収未満世帯) 推計値 (単位:世帯)(A)		-	412	387	364	329	284	「公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計プログラムより 【必要量】	
%		-	100%	94%	88%	80%	69%		H27(2015)年度に対する割合
町の保有する公営住宅の住戸数-1 ※耐用年数を考慮 (単位:戸)			326	220	206	187	187	耐用年数が経過していない住戸数を示している。(R3.8現在) R2(2020)年度が現状値である(※1)	
%		-	100%	67%	63%	57%	57%		R2(2020)年度に対する割合(※1)
対応 (単位・戸)	公営住宅	町営	-	326	220	206	187	187	耐用年数が経過していない住戸数を示している。(R3.8現在) R2(2020)年度が現状値である(※1)
		県営	0	0	0	0	0	0	
		小計(B)	-	326	220	206	187	187	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR・公社	0	0	0	0	0	0	世帯推計の割合に合わせた推計値 H27(2015)年度が現状値である(※2)
		其他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	
	小計(C)		0	0	0	0	0	0	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	265	245	221	200	175	149	世帯推計の割合に合わせた推計値 H27(2015)年度が現状値である(※2)
		賃貸用の空き家	65	60	55	50	44	38	
小計(D)		330	305	276	250	219	187		
「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び「公営住宅」小計(E)		-	631	496	456	406	374	【対応可能量】 (B)+(C)+(D)=(E)	
将来のストック量の推計に基づく住宅供給の充足される住戸数【充足量】(F)		-	219	109	92	77	90	(E)-(A)=(F)	
判定結果	F=90 > 0	将来的にストックが余剰する					※1:実際にはR3(2021)年度である。 ※2:実際にはH30(2018)年度である。		

3) 評価方法（2次判定—③-2）

2次判定で事業手法の決定するにあたり、今後10年の計画期間（令和4（2022）年度～令和13（2031）年度）で行うこととする。本項目の対象である、Bグループに加えて、前回計画にて用途廃止が決定しているグループも対象に事業手法の評価方法を決定した。本項目の対象のグループである団地一覧を以下の表6-11に示す。

表 6-11 2次判定の対象グループである団地一覧

グループ	地区	団地名	
Bグループ	若松	・ 若松第二団地	・ 若松ふれあい団地 A 棟
		・ 若松ふれあい団地 B 棟	
	上五島	・ 上郷団地 A 棟	・ 上郷団地 B 棟
		・ 小島団地 A 棟	・ 小島団地 B 棟
	有川	・ 茂串団地 1 棟	
	奈良尾	・ 新港団地	・ 仁田山 A 団地
		・ 仁田山 B・C 団地	・ 岩瀬浦 A 団地
・ 岩瀬浦 B 団地		・ 岩瀬浦 C 団地	
・ 浜串第二団地			
前回計画から 用途廃止	上五島	・ 青方団地	
	奈良尾	・ 先小路団地	・ 庚申山第一団地
		・ 宮の上団地	・ 朝日 A 団地
		・ 朝日B団地	・ 小奈良尾第三団地

2次判定の評価方法としては、耐用年数を計画期間内（令和4（2022）年度～令和13（2031）年度）またはそれ以前に経過する団地は優先的な用途廃止とし、耐用年数が計画期間内に経過しない団地は、維持管理とする。ただし、新港団地は、計画期間内に耐用年数を経過しない為、2次判定の評価方法に準拠すると事業手法は維持管理となるが、表6-7で優先順位1と定めた災害危険区域等であるため、維持管理ではなく優先的な用途廃止とする。

また、前回計画にて用途廃止が決定している団地についても、事業手法を優先的な用途廃止とする。

(3) 2次判定結果

【2次判定－③-1】及び【2次判定－③-2】の結果を総合的に勘案し、2次判定の結果を表 6-12 に整理した。

表 6-12 2次判定の結果

地区	団地名	棟名	建設年度		残り耐用年数		1次判定の結果			2次判定の結果	
			和暦	西暦	R03 時点	R13 時点	住宅改善の必要性 ・可能性	事業方針	事業方針	事業方針	
若松	若松第二団地	-	S56	1981	5	-5	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	小島ノ浦団地	-	S59	1984	33	23	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善
	若松ふれあい団地	A棟	H17	2005	14	4	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理
B棟		H16	2004	13	3	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理	
上五島	塘団地	1棟	S52	1977	1	-9	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替
		2棟	S51	1976	0	-10	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替
	上郷団地	1棟	S52	1977	1	-9	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替
		2棟	S50	1975	-1	-11	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替
		A棟	H15	2003	12	2	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理
		B棟	H16	2004	13	3	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理
	青方団地	-	S53	1978	2	-8	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止
	小島団地	A棟	R02	2020	69	59	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理
		B棟	R03	2021	70	60	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理
	新魚目	緑ヶ丘団地A棟	-	S61	1986	35	25	改善が必要	1-II	改善又は建替	B
A棟			H2	1990	39	29	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善
H2			1990	39	29	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	
B棟			H4	1992	41	31	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善
H4			1992	41	31	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	
C棟			H5	1993	42	32	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善
H5			1993	42	32	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	
H5			1993	42	32	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	
H25			2013	37	27	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理	
H25			2013	37	27	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理	
有川	つつじヶ丘団地	1棟	H26	2014	23	13	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理
		2棟	H27	2015	24	14	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理
		3棟	H28	2016	25	15	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理
		4棟	H29	2017	26	16	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理
		5棟	H29	2017	26	16	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理
	茂串団地	1棟	S60	1985	9	-1	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
		2棟	S60	1985	9	-1	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替
		3棟	S61	1986	10	0	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替
		4棟	S61	1986	10	0	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替
		5棟	S62	1987	11	1	改善が必要	1-II	改善又は建替	C	建替
6棟	S62	1987	11	1	改善が必要	1-II	改善又は建替	C	建替		
7棟	S63	1988	37	27	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善		
8棟	S63	1988	37	27	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善		
9棟	H1	1989	38	28	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善		
10棟	H1	1989	38	28	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善		
茂串第二団地	-	H2	1990	39	29	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	
奈良尾	先小路団地	-	S55	1980	4	-6	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止
	庚申山第一団地	B・C団地	S43	1968	-23	-33	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止
	宮の上団地	-	S48	1973	-3	-13	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止
	金山団地	-	H6	1994	43	33	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理
	朝日A団地	-	S46	1971	-5	-15	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止
	朝日B団地	-	S47	1972	-4	-14	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止
	小奈良尾第三団地	A棟	S43	1968	-23	-33	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止
		B棟									
		C棟									
		E棟									
	小奈良尾第四団地	-	S63	1988	37	27	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善
	新港団地	-	S56	1981	30	20	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	仁田山A団地	-	S53	1978	2	-8	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	仁田山B・C団地	-	S54	1979	3	-7	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	福見団地	-	S55	1980	4	-6	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替
岩瀬浦A団地	-	S52	1977	1	-9	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	
岩瀬浦B団地	-	S54	1979	3	-7	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	
岩瀬浦C団地	-	S55	1980	4	-6	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	
浜串第二団地	-	S58	1983	32	22	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理	

赤枠:2次判定のAグループ

青枠:2次判定のBグループ

赤字:残りの耐用年数において、計画期間内に耐用年数を超過するもので、用途廃止が建替となるもの

6.3.4. 3次判定

3次判定では、以下の4段階の検討の流れにより、計画期間に実施する事業手法を決定する。

①集約・再編等の可能性を踏まえた 団地・住棟の事業手法の再判定	①-1. 団地単位での効率的活用に関する検討
	①-2. 集約・再編等の可能性に関する検討
	①-3. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討
②事業費の試算及び事業実施時期の 調整検討	②-1. 事業費の試算
	②-2. 事業実施時期の調整
③中長期的な管理の見通し	
④計画期間における事業手法の決定	

図 6-6 3次判定の内容

(1) ①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

推計に従って老朽化した住戸の用途廃止を計画することを基本方針とするが、急激な多数の用途廃止が生じる計画期間においては、地域特性に配慮して、用途廃止や建替事業を実施することが望ましい。今後、段階的に社会的情勢を反映しながら計画を見直し、管理する公営住宅を集約することが求められる。

1) ①-1.団地単位での効率的活用に関する検討

有川地区の茂串団地 5～10 棟は、1 次判定において、浄化槽の設置と外壁の改修を必要とするため「改善又は建替」と判定された。その後、2 次判定において LCC を比較した結果、「改善」と「建替」にそれぞれ判定されている。

2 次判定は、残りの耐用年数が十分に残っているものは、LCC のコスト縮減効果を確認のうえ「改善」と判定した。また、茂串団地 5 棟、茂串団地 6 棟については、本計画期間内において残り耐用年数が 1 年であるため、改善を行った後にすぐに建替の検討が必要となり、改善事業は不経済であると判断し「改善又は建替え」のうち、「建替」と判定した。

しかし、本計画期間においては、まだ耐用年数を残していることから、3 次判定における見直しの段階において、本計画期間内（今後 10 年間）は、「維持管理」に計画を変更する。

表 6-13 3 次判定による見直し箇所（有川地区）

地区	団地名	棟名	棟数	戸数	入居戸数	入居率	入居率	残り耐用年数	2次判定		3次判定		
有川	つつじヶ丘団地	1棟	5	3	2	67%	96%	37	27	A	維持管理	A	維持管理
				4	4	100%		37	27	A	維持管理	A	維持管理
		2棟		5	5	100%		23	13	A	維持管理	A	維持管理
		3棟		4	4	100%		24	14	A	維持管理	A	維持管理
		4棟		6	5	83%		25	15	A	維持管理	A	維持管理
	5棟	3	3	100%	26	16		A	維持管理	A	維持管理		
	茂串団地	1棟	10	3	3	100%		9	-1	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
		2棟		3	3	100%		9	-1	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替
		3棟		4	4	100%		10	0	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替
		4棟		3	3	100%		10	0	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替
		5棟		4	4	100%		11	1	C	建替	A	維持管理
		6棟		3	3	100%		11	1	C	建替	A	維持管理
		7棟		2	2	100%		37	27	B	改善	B	改善
		8棟		4	4	100%		37	27	B	改善	B	改善
		9棟		3	3	100%		38	28	B	改善	B	改善
		10棟		3	3	100%		38	28	B	改善	B	改善
	茂串第二団地	-	1	18	16	89%		39	29	B	改善	B	改善

赤字(数字):残りの耐用年数において、計画期間内に耐用年数を超過するもので、用途廃止が建替となるもの
 赤字: 3次判定で変更したもの
 入居戸数: R3.9時点

2) ①-2.集約・再編等の可能性に関する検討

新上五島町は、平成 16（2004）年度に、当時の 5 町（旧若松町・旧上五島町・旧新魚目町・旧有川町・旧奈良尾町）が合併した町である。このため、旧 5 町で構成される現 5 地区の地域特性を考慮し、集約・再編の計画に反映する。

(a) 地区の人口比率と公営住宅数の比率

新上五島町の人口（令和 3 年 12 月現在）と、公営住宅の住戸数（令和 3 年 8 月現在）を、地区毎に整理し、全体に占める各地区の割合を算出した結果を以下に示す。

若松地区、上五島地区、新魚目地区、有川地区は、全人口に占める地区の人口に対し、公営住宅の住戸数の割合が低いことが特徴として挙げられる。一方、奈良尾地区は、新上五島町の全人口の 10%を占めているが、公営住宅の数は全住戸数の 40%を占めており、人口に対する住戸数の割合が多い。

ここで、公営住宅の充足率を把握する指標として、人口分布と公営住宅の住戸数分布の割合を比較してみると、奈良尾地区は 400%を超えているのに対し、各地区が 100%を下回る。この結果より、奈良尾地区の人口に対する公営住宅（住戸）数が過剰であると判断される。今後は人口の多い中心市街地エリア（上五島、新魚目、有川）の住戸を確保しつつ、余剰している住戸を中心に用途廃止することが必要である。

表 6-14 地区毎の人口と公営住宅の住戸数の比率

地区名	a)人口 (R3.12月現在)	b)人口分布	c)公営住宅の 住戸数 (R3.8月現在)	d)公営住宅の 住戸数の比率	e)人口分布と公営住宅 の住戸数比率の割合 (d/b)
若松	2,527	14%	22	7%	48%
上五島	5,250	29%	61	19%	64%
新魚目	3,248	18%	36	11%	61%
有川	5,189	29%	75	23%	80%
奈良尾	1,816	10%	132	40%	402%
全体	18,030	100%	326	100%	100%

(b) 奈良尾地区の地域特性

奈良尾地区は、奈良尾郷（行政区：先小路、庚申山、田中、宮田、小奈良尾、高井旅）と、岩瀬浦郷（行政区：福見、中山、岩瀬浦、浜串、須崎）を含む、広範囲な生活地域を含んでいる。

旧奈良尾町は、遠洋まき網漁が盛んだった昭和 50 年代頃に、漁業従事者の居住環境を整えるために公営住宅が数多く建てられた経緯がある。しかし、近隣諸国の漁獲量の増加や船舶の燃料費高騰等の要因が重なり、現在では遠洋まき網漁に従事する人が減少している。さらに、町全体の人口が減少している傾向にある結果、入居者の少ない老朽化した公営住宅が数多く残っている状況である。

今回の計画期間において、奈良尾地区は多数の用途廃止が一斉に生じるため、計画的に集約を進めることを目的に、主要な生活地域に集約拠点として建替を行うことが望ましい。各エリアの拠点は、立地、入居率の高さを考慮して、新港団地、福見団地、岩瀬浦 B 団地を選定する。

これらのことから、3次判定において、新港団地、岩瀬浦 B 団地を「優先的な建替」に変更して計画する。

その結果、奈良尾地区の事業手法は以下の通りとする。

表 6-15 3次判定による見直し箇所（奈良尾地区）

地区	団地名	棟名	棟数	戸数	入居戸数	入居率	入居率	残り耐用年数	2次判定		3次判定		
奈良尾	先小路団地	-	1	5	2	40%	47%	4	-2	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	庚申山第一団地	B・C棟	2	8	2	25%		-23	-33	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	宮の上団地	-	1	6	1	17%		-3	-13	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	金山団地	-	1	12	9	75%		43	33	A	維持管理	A	維持管理
	朝日A団地	-	1	6	5	83%		-5	-15	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	朝日B団地	-	1	5	2	40%		-4	-14	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	小奈良尾第三団地	A棟	4	2	2	100%		-23	-33	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
		B棟		5	1	20%		-23	-33	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
		C棟		4	0	0%		-23	-33	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
		E棟		3	0	0%		-23	-33	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	小奈良尾第四団地	-	1	12	9	75%		37	27	B	改善	B	改善
	新港団地	-	1	20	16	80%		30	20	D+	優先的な用途廃止	C+	優先的な建替
	仁田山A団地	-	1	5	0	0%		2	-8	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	仁田山B・C団地	-	2	10	3	30%		3	-7	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	福見団地	-	1	4	4	100%		4	-6	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替
	岩瀬浦A団地	-	1	4	2	50%		1	-9	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	岩瀬浦B団地	-	1	4	3	75%		3	-7	D+	優先的な用途廃止	C+	優先的な建替
岩瀬浦C団地	-	1	5	1	20%	4	-6	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止		
浜串第二団地	-	1	12	7	58%	32	22	A	維持管理	A	維持管理		

赤字(数字): 残りの耐用年数において、計画期間内に耐用年数を超過するもので、用途廃止が建替となるもの
 赤字: 3次判定で変更したもの
 入居戸数: R3.9時点

※新港団地は、土砂災害特別警戒区域の「急傾斜地」と「土石流」の2項目で指定されているが、令和4(2022)年3月現在、災害対策事業が計画されている。急傾斜地の対策は、令和3(2021)年度に工事が完了する見込みであるが、土石流の対策は、次年度以降(次期未定)の工事として未定である。
 よって、現段階では、新港団地の土石流対策の実施時期が明確になるまでは、新港団地は「優先的な建替が必要」と評価し、建替の実施時期は未定の扱いとする。土石流の対策計画が明確になった時点で、「維持管理」または、「別の土地への建替え」を検討し、本計画に具体的な実施時期を反映する。

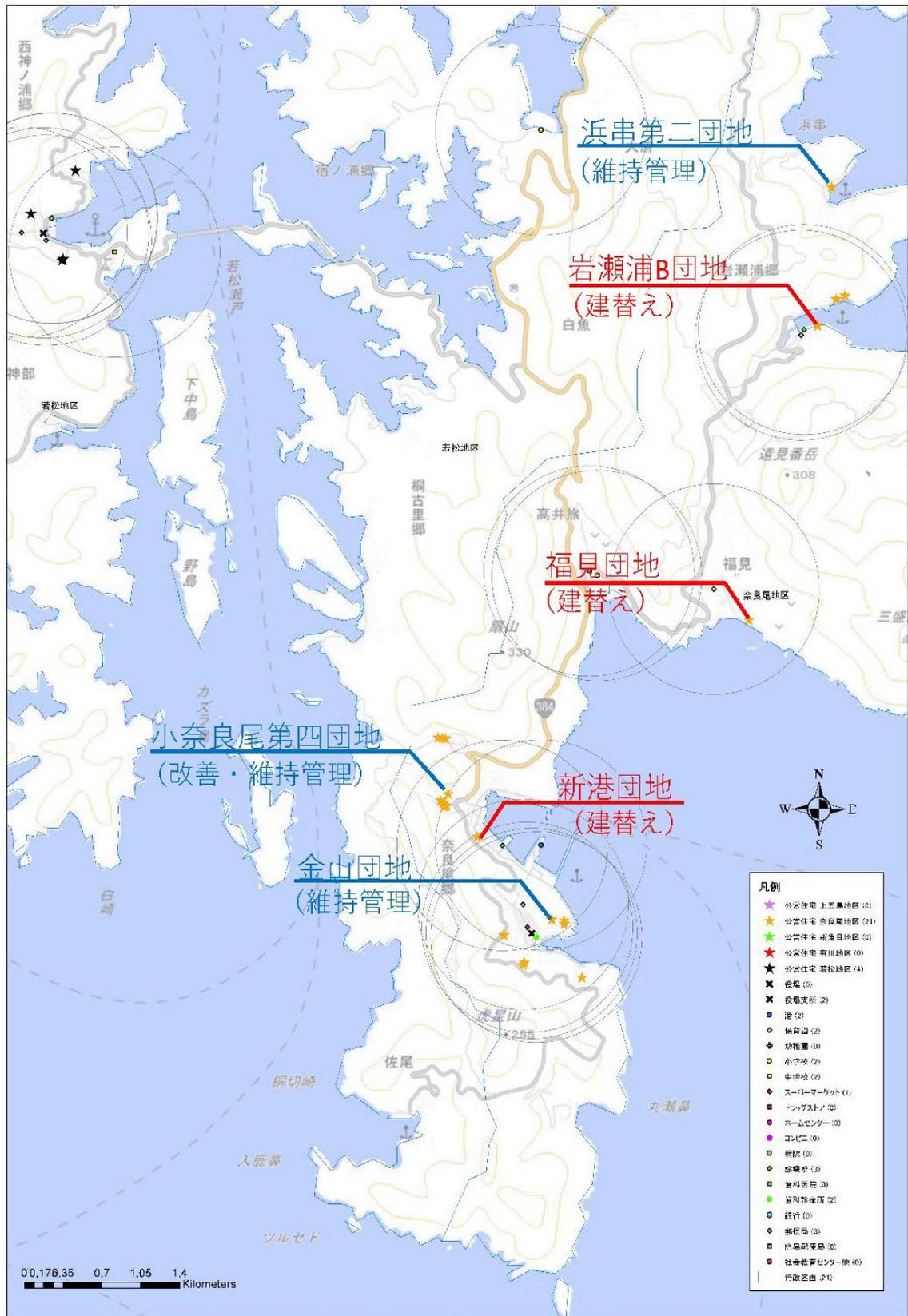


図 6-7 奈良尾地区の公営住宅（3次判定後）

3) ①-3.地域ニーズへの対応等の総合的な検討

現段階で地域ニーズの対応等は計画していない。将来、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や、民間参入等が考えられる際には、計画に反映する。

4) ①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定の結果

1次判定・2次判定結果を踏まえ、効率的な事業実施のために事業手法を再判定した結果、見直された箇所とその理由を以下に示す。1次判定から3次判定にかけての、事業手法の選定経緯を次頁に示す。

表 6-16 3次判定にて見直された箇所

地区	団地名	棟名	2次判定の結果		3次判定の結果	
				事業方針		事業方針
有川	茂串団地	5棟	C	建替	A	維持管理
		6棟	C	建替	A	維持管理
奈良尾	新港団地	-	D+	優先的な用途廃止	C+	優先的な建替
	岩瀬浦B団地	-	D+	優先的な用途廃止	C+	優先的な建替

表 6-17 3次判定にて見直された箇所の変更理由

地区	団地名	棟名	変更理由
有川	茂串団地	5棟	本計画期間においては、耐用年数を残しているため、「維持管理」とする。
		6棟	
奈良尾	新港団地	-	本計画期間において、奈良尾地区は多数の用途廃止が一斉に生じるため、計画的に集約を進めることを目的に、主要な生活地域に集約拠点として建替を行うことが望ましいとする。したがって、各エリアの拠点としての立地、入居率の高さを考慮して、新港団地、岩瀬浦B団地は、「優先的な建替」とする。 ※新港団地は、土砂災害特別警戒区域の「急傾斜地」と「土石流」の2項目で指定されているが、令和4(2022)年3月現在、災害対策事業が計画されている。急傾斜地の対策は、令和3(2021)年度に工事が完了する見込みであるが、土石流の対策は、次年度以降(次期末定)の工事として未定である。 よって、現段階では、新港団地の土石流対策の実施時期が明確になるまでは、新港団地は「優先的な建替が必要」と評価し、建替の実施時期は未定の扱いとする。
	岩瀬浦B団地	-	

表 6-18 事業手法の判定経緯

地区	団地名	棟名	建設年度		残り耐用年数		1次判定の結果			2次判定の結果		3次判定の結果	
			和暦	西暦	R03 時点	R13 時点	住宅改善の必要性 ・可能性	事業方針		事業方針		事業方針	
若松	若松第二団地	-	S56	1981	5	-5	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	小島ノ浦団地	-	S59	1984	33	23	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善
	若松ふれあい団地	A棟	H17	2005	14	4	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理	A	維持管理
		B棟	H16	2004	13	3	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理	A	維持管理
上五島	塘団地	1棟	S52	1977	1	-9	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替
		2棟	S51	1976	0	-10	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替
	上郷団地	1棟	S52	1977	1	-9	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替
		2棟	S50	1975	-1	-11	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替
		A棟	H15	2003	12	2	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理	A	維持管理
		B棟	H16	2004	13	3	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理	A	維持管理
	青方団地	-	S53	1978	2	-8	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	小島団地	A棟	R02	2020	69	59	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理	A	維持管理
		B棟	R03	2021	70	60	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理	A	維持管理
	緑ヶ丘団地A棟	-	S61	1986	35	25	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善
新魚目	桜ヶ丘団地	A棟	H2	1990	39	29	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善
			H2	1990	39	29	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善
		B棟	H4	1992	41	31	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善
			H4	1992	41	31	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善
	C棟	H5	1993	42	32	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善	
		H5	1993	42	32	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善	
	つつじヶ丘団地	1棟	H25	2013	37	27	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理	A	維持管理
			H25	2013	37	27	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理	A	維持管理
		2棟	H26	2014	23	13	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理	A	維持管理
		3棟	H27	2015	24	14	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理	A	維持管理
4棟		H28	2016	25	15	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理	A	維持管理	
5棟	H29	2017	26	16	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理	A	維持管理		
有川	1棟	S60	1985	9	-1	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	
		S60	1985	9	-1	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替	
	茂串団地	3棟	S61	1986	10	0	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替
		4棟	S61	1986	10	0	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替
		5棟	S62	1987	11	1	改善が必要	1-II	改善又は建替	C	建替	A	維持管理
		6棟	S62	1987	11	1	改善が必要	1-II	改善又は建替	C	建替	A	維持管理
		7棟	S63	1988	37	27	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善
		8棟	S63	1988	37	27	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善
		9棟	H1	1989	38	28	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善
		10棟	H1	1989	38	28	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善
茂串第二団地	-	H2	1990	39	29	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善	
先小路団地	-	S55	1980	4	-6	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	
庚申山第一団地	B・C団地	S43	1968	-23	-33	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	
宮の上団地	-	S48	1973	-3	-13	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	
金山団地	-	H6	1994	43	33	改善不要	1-I	維持管理	A	維持管理	A	維持管理	
朝日A団地	-	S46	1971	-5	-15	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	
朝日B団地	-	S47	1972	-4	-14	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	
奈良尾	小奈良尾第三団地	A棟	S43	1968	-23	-33	前計画より用途廃止で決定			D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
		B棟											
		C棟											
		E棟											
	小奈良尾第四団地	-	S63	1988	37	27	改善が必要	1-II	改善又は建替	B	改善	B	改善
	新港団地	-	S56	1981	30	20	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	C+	優先的な建替
	仁田山A団地	-	S53	1978	2	-8	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	仁田山B・C団地	-	S54	1979	3	-7	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
	福見団地	-	S55	1980	4	-6	優先的な対応が必要 (改善不可能)	1-IV	優先的な建替	C+	優先的な建替	C+	優先的な建替
	岩瀬浦A団地	-	S52	1977	1	-9	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止
岩瀬浦B団地	-	S54	1979	3	-7	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	C+	優先的な建替	
岩瀬浦C団地	-	S55	1980	4	-6	優先的な対応が必要 (改善不可能)	2-IV	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	D+	優先的な用途廃止	
浜串第二団地	-	S58	1983	32	22	改善不要	2-I	維持管理、 又は用途廃止	A	維持管理	A	維持管理	

赤字(数字): 残りの耐用年数において、計画期間内に耐用年数を超過するもので、用途廃止か建替となるもの
赤文字: 3次判定で変更したものの

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

1) 概要

中長期的な期間（30年程度）に想定される改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立てる。次に、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し改めて試算することにより、事業費用を平準化する。

これらの方法により年度別事業費を試算、調整を行い、改善事業、建替事業等の実施時期を決定する。

2) 個別事業費の単価設定

中長期的な期間（30年程度）における、全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。

事業費の試算に当たっては以下の条件を設定し、算定を行う。

表 6-19 中長期的な期間に実施する事業費用の単価（建替）

工事種目	団地	単価
建替	<ul style="list-style-type: none"> ・塘団地 1、2 棟 ・上郷団地 1、2 棟 ・小島団地C、D棟 ・茂串団地 2～4 棟 ・新港団地 ・福見団地 ・岩瀬浦B団地 	<p style="text-align: center;">1,896 万円／戸</p> <p>〔単価根拠〕 「令和3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」(令和3年4月1日国土交通事務次官通知) 別表第1 1戸当たり主体附帯工事費 ○その1 公営住宅等の主体附帯工事費耐火構造(2階建)と設定した</p> <p style="text-align: center;">施工監理 54万円／戸</p> <p>〔単価根拠〕 過去の工事实績より1戸当たりの工事費用を算出した</p> <p style="text-align: center;">計 1,950万円／戸</p>
基本設計		<p style="text-align: center;">25 万円／戸</p> <p>〔単価根拠〕 過去の工事实績より1戸当たりの工事費用を算出した</p>
実施設計		<p style="text-align: center;">110 万円／戸</p> <p>〔単価根拠〕 過去の工事实績より1戸当たりの工事費用を算出した(解体工事实設計分を含む)</p>

表 6-20 中長期的な期間に実施する事業費用の単価（建替、用途廃止）

工事種目	団地	単価
解体費	<ul style="list-style-type: none"> ・若松第二団地 ・塘団地 1、2 棟 ・上郷団地 1、2 棟 ・青方団地 ・茂串団地 1～6 棟 ・先小路団地 ・庚申山第一団地 ・宮の上団地 ・朝日A、B団地 ・小奈良尾第三団地 ・仁田山A団地 ・仁田山B・C団地 ・福見団地 ・岩瀬浦A～C団地 	<p style="text-align: center;">木造 27,000 円/m² 非木造 39,000 円/m²</p> <p>[単価根拠] 「令和3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」(令和3年4月1日国土交通事務次官通知) 第9 不良住宅等除却費 (2)除去工事費より設定した</p>

表 6-21 中長期的な期間に実施する事業費用の単価（改善事業）

工事種目	団地	単価
外壁改修 (長寿命化型)	<ul style="list-style-type: none"> ・小島ノ浦団地 ・緑ヶ丘団地 ・桜ヶ丘団地A、B、C棟 ・茂串団地 7～10 棟 ・茂串第二団地 ・小奈良尾第四団地 	<p style="text-align: center;">80 万円/戸</p> <p>[単価根拠] 過去の工事実績より 1 戸当たりの工事費用を算出した</p>
排水設備 (合併浄化槽) (居住性向上型)	<ul style="list-style-type: none"> ・小島ノ浦団地 ・桜ヶ丘団地A～C棟 ・茂串団地 7～10 棟 	<p style="text-align: center;">100 万円/戸</p> <p>[単価根拠] 過去の工事実績より 1 戸当たりの工事費用を算出した</p>

3) 事業実施時期の調整

中長期的な期間（30年程度）の事業費を試算した結果、事業量及び事業費が時期的に偏在するため、将来にわたる事業実施が可能となるよう、優先度を考慮して事業実施時期を調整し、平準化を図る。

平準化作業のための事業実施時期の設定方針を以下に示す。その結果、計画年度別事業費を試算した結果を次頁に示す。

令和4（2022）年度～令和33（2051）年度の30年間の事業費の合計額は約14.9億円で、30年間の平均は約5,000万円である。平準化後は、計画期間（令和4（2022）年度～令和13（2031）年度）の10年間において、年平均8,200万円の事業費がかかることとなる。ただし、令和4（2022）年度は、既に建設が予定されている小島団地C棟の建設費により、平均事業費より超過する結果となる。

表 6-22 事業時期の調整方針

項目	団地	方針
前計画からの継続事業	青方団地	・令和5（2023）年度に除却とする
	小島団地C棟	・令和4（2022）年度に建替とする
	小島団地D棟	・令和4（2022）年度に実施設計、令和5（2023）年度に建替とする
用途廃止	既に耐用年数を超過	・令和6（2024）年度に除却とするが、入居者の退去後に除却する
	計画期間中に耐用年数を超過	・入居者の退去後に除却する
優先的な建替		<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に優先順位に従い、状況を考慮して実施する ・基本設計、実施設計は団地ごとにまとめて実施する
改善		<ul style="list-style-type: none"> ・浄化槽工事、外壁工事を優先順位に従うが、同一年度には実施しない ・団地ごとにまとめて実施する
維持管理		・耐用年数を迎えたあと、入居者の退去後に除却する

表 6-23 令和 4 (2022) 年度～令和 33 (2051) 年度の年度別事業費

	R04 (2022)	R05 (2023)	R06 (2024)	R07 (2025)	R08 (2026)	R09 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	R20 (2038)	R21 (2039)	R22 (2040)	R23 (2041)	R24 (2042)	R25 (2043)	R26 (2044)	R27 (2045)	R28 (2046)	R29 (2047)	R30 (2048)	R31 (2049)	R32 (2050)	R33 (2051)	計 (千円)	割合			
若松-基本設計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
若松-実施設計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
若松-建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
若松-改善費	0	0	12,000	9,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,600	1%	
若松-除却費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
上五島-基本設計	0	0	3,000	0	0	0	0	0	3,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,000	0%	
上五島-実施設計	2,200	0	0	13,200	0	0	0	0	0	13,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,600	2%
上五島-建設費	312,000	39,000	0	0	78,000	0	78,000	0	78,000	0	78,000	0	78,000	0	78,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	819,000	55%	
上五島-改善費	0	0	12,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,800	1%	
上五島-除却費	0	14,400	0	0	0	9,200	0	7,900	0	7,900	0	8,300	0	8,300	0	8,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64,900	4%	
新魚目-基本設計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
新魚目-実施設計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
新魚目-建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
新魚目-改善費	0	0	0	0	0	28,800	0	36,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64,800	4%	
新魚目-除却費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
有川-基本設計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,500	0%	
有川-実施設計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,000	1%
有川-建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58,500	0	78,000	0	58,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	195,000	13%
有川-改善費	0	0	0	9,600	0	26,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36,000	2%
有川-除却費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,600	0	10,100	0	7,600	0	0	0	0	0	0	0	0	25,300	2%
奈良尾-基本設計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000	0	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0%	
奈良尾-実施設計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,400	0	4,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,800	1%
奈良尾-建設費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78,000	0	78,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156,000	10%
奈良尾-改善費	0	0	0	9,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,600	1%
奈良尾-除却費	0	0	12,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,300	0	9,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31,000	2%
計	314,200	53,400	40,100	42,000	78,000	64,400	78,000	43,900	81,000	21,100	78,000	8,300	78,000	8,300	79,000	13,300	79,000	16,200	89,000	67,900	7,600	78,000	10,100	58,500	7,600	0	0	0	0	0	1,494,900	100%			

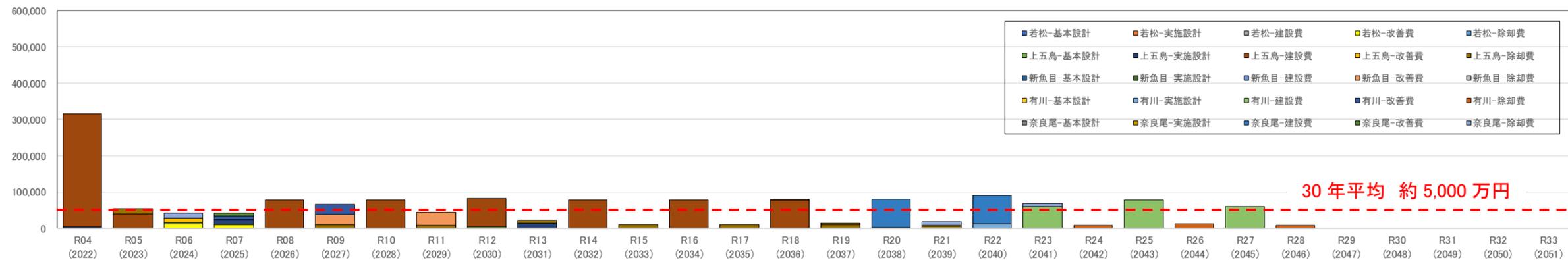


図 6-8 年度別概算費用（令和 4 (2022) 年度～令和 33 (2051) 年度）

※「優先的な建替」以外の除却は、入居者の退居後に実施する

表 6-24 令和 4(2022)年度～令和 13(2031)年度に計上される団地、棟名、事業費内訳一覧

地区	棟名	戸数	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	構造	耐用 年数	経過 年数	内訳	内訳2	計上年度	計 単位:千円
若松	小島ノ浦団地	12	S59	1984	中層耐火3階建	70	37	改善費	外壁塗装等	R07(2025)	9,600
若松	小島ノ浦団地	12	S59	1984	中層耐火3階建	70	37	改善費	排水設備	R06(2024)	12,000
上五島	壺団地1棟	4	S52	1977	簡易耐火2階建	45	44	基本設計	基本設計	R12(2030)	1,000
上五島	壺団地1棟	4	S52	1977	簡易耐火2階建	45	44	実施設計	実施設計	R13(2031)	4,400
上五島	壺団地2棟	4	S51	1976	簡易耐火2階建	45	45	基本設計	基本設計	R12(2030)	1,000
上五島	壺団地2棟	4	S51	1976	簡易耐火2階建	45	45	基本設計	基本設計	R12(2030)	1,000
上五島	壺団地2棟	4	S51	1976	簡易耐火2階建	45	45	実施設計	実施設計	R13(2031)	4,400
上五島	壺団地2棟	4	S51	1976	簡易耐火2階建	45	45	実施設計	実施設計	R13(2031)	4,400
上五島	上郷団地1棟	4	S52	1977	簡易耐火2階建	45	44	建設費	建設費	R08(2026)	78,000
上五島	上郷団地1棟	4	S52	1977	簡易耐火2階建	45	44	除却費	除却費	R09(2027)	9,200
上五島	上郷団地1棟	4	S52	1977	簡易耐火2階建	45	44	基本設計	基本設計	R06(2024)	1,000
上五島	上郷団地1棟	4	S52	1977	簡易耐火2階建	45	44	実施設計	実施設計	R07(2025)	4,400
上五島	上郷団地2棟	4	S50	1975	簡易耐火2階建	45	46	建設費	建設費	R10(2028)	78,000
上五島	上郷団地2棟	4	S50	1975	簡易耐火2階建	45	46	建設費	建設費	R10(2028)	78,000
上五島	上郷団地2棟	4	S50	1975	簡易耐火2階建	45	46	除却費	除却費	R11(2029)	7,900
上五島	上郷団地2棟	4	S50	1975	簡易耐火2階建	45	46	除却費	除却費	R13(2031)	7,900
上五島	上郷団地2棟	4	S50	1975	簡易耐火2階建	45	46	基本設計	基本設計	R06(2024)	1,000
上五島	上郷団地2棟	4	S50	1975	簡易耐火2階建	45	46	基本設計	基本設計	R06(2024)	1,000
上五島	上郷団地2棟	4	S50	1975	簡易耐火2階建	45	46	実施設計	実施設計	R07(2025)	4,400
上五島	上郷団地2棟	4	S50	1975	簡易耐火2階建	45	46	実施設計	実施設計	R07(2025)	4,400
上五島	青方団地	6	S53	1978	簡易耐火2階建	45	43	除却費	除却費	R05(2023)	14,400
上五島	小島団地C棟	16	R4	2022	低層耐火2階建	70		建設費	建設費	R04(2022)	312,000
上五島	小島団地D棟	2	R3	2023	低層耐火2階建	70		建設費	建設費	R05(2023)	39,000
上五島	小島団地D棟	2	R3	2023	低層耐火2階建	70		実施設計	実施設計	R04(2022)	2,200
上五島	緑ヶ丘団地	16	S61	1986	中層耐火4階建	70	35	改善費	外壁塗装等	R06(2024)	12,800
新魚目	桜ヶ丘団地A棟	3	H2	1990	中層耐火3階建	70	31	改善費	外壁塗装等	R09(2027)	2,400
新魚目	桜ヶ丘団地A棟	9	H2	1990	中層耐火3階建	70	31	改善費	外壁塗装等	R09(2027)	7,200
新魚目	桜ヶ丘団地A棟	3	H2	1990	中層耐火3階建	70	31	改善費	排水設備	R11(2029)	3,000
新魚目	桜ヶ丘団地A棟	9	H2	1990	中層耐火3階建	70	31	改善費	排水設備	R11(2029)	9,000
新魚目	桜ヶ丘団地B棟	9	H4	1992	中層耐火3階建	70	29	改善費	外壁塗装等	R09(2027)	7,200
新魚目	桜ヶ丘団地B棟	3	H4	1992	中層耐火3階建	70	29	改善費	外壁塗装等	R09(2027)	2,400
新魚目	桜ヶ丘団地B棟	9	H4	1992	中層耐火3階建	70	29	改善費	排水設備	R11(2029)	9,000
新魚目	桜ヶ丘団地B棟	3	H4	1992	中層耐火3階建	70	29	改善費	排水設備	R11(2029)	3,000
新魚目	桜ヶ丘団地C棟	3	H5	1993	中層耐火3階建	70	28	改善費	外壁塗装等	R09(2027)	2,400
新魚目	桜ヶ丘団地C棟	6	H5	1993	中層耐火3階建	70	28	改善費	外壁塗装等	R09(2027)	4,800
新魚目	桜ヶ丘団地C棟	3	H5	1993	中層耐火3階建	70	28	改善費	外壁塗装等	R09(2027)	2,400
新魚目	桜ヶ丘団地C棟	3	H5	1993	中層耐火3階建	70	28	改善費	排水設備	R11(2029)	3,000
新魚目	桜ヶ丘団地C棟	6	H5	1993	中層耐火3階建	70	28	改善費	排水設備	R11(2029)	6,000
新魚目	桜ヶ丘団地C棟	3	H5	1993	中層耐火3階建	70	28	改善費	排水設備	R11(2029)	3,000
有川	茂串団地7棟	2	S63	1988	低層耐火2階建	70	33	改善費	外壁塗装等	R07(2025)	1,600
有川	茂串団地7棟	2	S63	1988	低層耐火2階建	70	33	改善費	排水設備	R09(2027)	2,000
有川	茂串団地8棟	4	S63	1988	低層耐火2階建	70	33	改善費	外壁塗装等	R07(2025)	3,200
有川	茂串団地8棟	4	S63	1988	低層耐火2階建	70	33	改善費	排水設備	R09(2027)	4,000
有川	茂串団地9棟	3	H1	1989	低層耐火2階建	70	32	改善費	外壁塗装等	R07(2025)	2,400
有川	茂串団地9棟	3	H1	1989	低層耐火2階建	70	32	改善費	排水設備	R09(2027)	3,000
有川	茂串団地10棟	3	H1	1989	低層耐火2階建	70	32	改善費	外壁塗装等	R07(2025)	2,400
有川	茂串団地10棟	3	H1	1989	低層耐火2階建	70	32	改善費	排水設備	R09(2027)	3,000
有川	茂串第二団地	18	H2	1990	中層耐火3階建	70	31	改善費	外壁塗装等	R09(2027)	14,400
奈良尾	小奈良尾第三団地C棟	4	S43	1968	簡易耐火平屋建	45	53	除却費	除却費	R06(2024)	4,900
奈良尾	小奈良尾第三団地D棟	3	S43	1968	簡易耐火平屋建	45	53	除却費	除却費	R06(2024)	3,700
奈良尾	小奈良尾第三団地E棟	3	S43	1968	簡易耐火平屋建	45	53	除却費	除却費	R06(2024)	3,700
奈良尾	小奈良尾第四団地	12	S63	1988	中層耐火3階建	70	33	改善費	外壁塗装等	R07(2025)	9,600
										計	816,100

表 6-25 令和 14(2032)年度～令和 23(2041)年度に計上される団地、棟名、事業費内訳一覧

地区	棟名	戸数	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	構造	耐用 年数	経過 年数	内訳	内訳2	計上年度	計 単位:千円
上五島	塙団地1棟	4	S52	1977	簡易耐火2階建	45	44	建設費	建設費	R18(2036)	78,000
上五島	塙団地1棟	4	S52	1977	簡易耐火2階建	45	44	除却費	除却費	R19(2037)	8900
上五島	塙団地2棟	4	S51	1976	簡易耐火2階建	45	45	建設費	建設費	R14(2032)	78,000
上五島	塙団地2棟	4	S51	1976	簡易耐火2階建	45	45	建設費	建設費	R16(2034)	78,000
上五島	塙団地2棟	4	S51	1976	簡易耐火2階建	45	45	除却費	除却費	R15(2033)	8300
上五島	塙団地2棟	4	S51	1976	簡易耐火2階建	45	45	除却費	除却費	R17(2035)	8300
有川	茂串団地2棟	3	S60	1985	簡易耐火2階建	45	36	建設費	建設費	R23(2041)	58,500
有川	茂串団地2棟	3	S60	1985	簡易耐火2階建	45	36	基本設計	基本設計	R21(2039)	750
有川	茂串団地2棟	3	S60	1985	簡易耐火2階建	45	36	実施設計	実施設計	R22(2040)	3300
有川	茂串団地3棟	4	S61	1986	簡易耐火2階建	45	35	基本設計	基本設計	R21(2039)	1000
有川	茂串団地3棟	4	S61	1986	簡易耐火2階建	45	35	実施設計	実施設計	R22(2040)	4400
有川	茂串団地4棟	3	S61	1986	簡易耐火2階建	45	35	基本設計	基本設計	R21(2039)	750
有川	茂串団地4棟	3	S61	1986	簡易耐火2階建	45	35	実施設計	実施設計	R22(2040)	3300
奈良尾	福見団地	4	S55	1980	簡易耐火2階建	45	41	建設費	建設費	R22(2040)	78,000
奈良尾	福見団地	4	S55	1980	簡易耐火2階建	45	41	除却費	除却費	R23(2041)	9400
奈良尾	福見団地	4	S55	1980	簡易耐火2階建	45	41	基本設計	基本設計	R20(2038)	1000
奈良尾	福見団地	4	S55	1980	簡易耐火2階建	45	41	実施設計	実施設計	R21(2039)	4400
奈良尾	岩瀬浦B団地	4	S54	1979	簡易耐火2階建	45	42	建設費	建設費	R20(2038)	78,000
奈良尾	岩瀬浦B団地	4	S54	1979	簡易耐火2階建	45	42	除却費	除却費	R21(2039)	9300
奈良尾	岩瀬浦B団地	4	S54	1979	簡易耐火2階建	45	42	基本設計	基本設計	R18(2036)	1000
奈良尾	岩瀬浦B団地	4	S54	1979	簡易耐火2階建	45	42	実施設計	実施設計	R19(2037)	4400
										計	517,000

表 6-26 令和 24(2042)年度～令和 33(2051)年度に計上される団地、棟名、事業費内訳一覧

地区	棟名	戸数	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	構造	耐用 年数	経過 年数	内訳	内訳2	計上年度	計 単位:千円
有川	茂串団地3棟	4	S61	1986	簡易耐火2階建	45	35	建設費	建設費	R25(2043)	78,000
有川	茂串団地4棟	3	S61	1986	簡易耐火2階建	45	35	建設費	建設費	R27(2045)	58,500
有川	茂串団地2棟	3	S60	1985	簡易耐火2階建	45	36	除却費	除却費	R24(2042)	7,600
有川	茂串団地3棟	4	S61	1986	簡易耐火2階建	45	35	除却費	除却費	R26(2044)	10,100
有川	茂串団地4棟	3	S61	1986	簡易耐火2階建	45	35	除却費	除却費	R28(2046)	7,600
										計	161,800

(3) 中長期的な管理の見通し

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の中長期的な管理の見通しを示す。

表 6-27 中長期的な管理の見通し

地区	団地名	棟名	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	耐用年数 超過年度 (和暦)	耐用年数 超過年度 (西暦)	令和3 (2021) 年度 管理戸数	R4(2022)年度- R13(2031)年度	R14(2032)年度- R23(2041)年度	R24(2042)年度- R33(2051)年度	
若松	若松第二団地	-	S56	1981	R9	2027	8	用途廃止	用途廃止	用途廃止	
	小島ノ浦団地	-	S59	1984	R37	2055	12	個別改善	維持管理	維持管理	
	若松ふれあい団地	A棟	H17	2005	R18	2036	1	維持管理	用途廃止	用途廃止	
上五島	塘団地	B棟	H16	2004	R17	2035	1	維持管理	用途廃止	用途廃止	
		1棟	S52	1977	R5	2023	4	建替え	建替え	維持管理	
	上郷団地	2棟	S51	1976	R4	2022	8	建替え	建替え	維持管理	
		1棟	S52	1977	R5	2023	4	建替え	維持管理	維持管理	
		2棟	S50	1975	R3	2021	8	建替え	維持管理	維持管理	
	小島団地	A棟	H15	2003	R16	2034	2	維持管理	用途廃止	用途廃止	
		B棟	H16	2004	R17	2035	1	維持管理	用途廃止	用途廃止	
		青方団地	-	S53	1978	R6	2024	6	用途廃止	用途廃止	用途廃止
		A棟	R02	2020	R73	2091	8	維持管理	維持管理	維持管理	
	緑ヶ丘団地	B棟	R03	2021	R74	2092	4	維持管理	維持管理	維持管理	
C棟		R04	2022	R75	2093	-	建替え	維持管理	維持管理		
D棟		R05	2023	R76	2094	-	建替え	維持管理	維持管理		
-		S61	1986	R39	2057	16	個別改善	維持管理	維持管理		
新魚目	桜ヶ丘団地	A棟	H2	1990	R43	2061	3	個別改善	維持管理	維持管理	
		B棟	H4	1992	R45	2063	9	個別改善	維持管理	維持管理	
	C棟	H5	1993	R46	2064	3	個別改善	維持管理	維持管理		
		3	個別改善	維持管理	維持管理						
		6	個別改善	維持管理	維持管理						
		3	個別改善	維持管理	維持管理						
有川	つつじヶ丘団地	1棟	H25	2013	R66	2084	3	維持管理	維持管理	維持管理	
		2棟	H26	2014	R27	2045	4	維持管理	維持管理	用途廃止	
		3棟	H27	2015	R28	2046	4	維持管理	維持管理	用途廃止	
		4棟	H28	2016	R29	2047	6	維持管理	維持管理	用途廃止	
		5棟	H29	2017	R30	2048	3	維持管理	維持管理	用途廃止	
	茂串団地	1棟	S60	1985	R13	2031	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	
		2棟	S60	1985	R13	2031	3	維持管理	建替え	建替え	
		3棟	S61	1986	R14	2032	4	維持管理	建替え	建替え	
		4棟	S61	1986	R14	2032	3	維持管理	建替え	建替え	
		5棟	S62	1987	R15	2033	4	維持管理	用途廃止	用途廃止	
奈良尾	茂串第二団地	6棟	S62	1987	R15	2033	3	維持管理	用途廃止	用途廃止	
		7棟	S63	1988	R41	2059	2	個別改善	維持管理	維持管理	
		8棟	S63	1988	R41	2059	4	個別改善	維持管理	維持管理	
		9棟	H1	1989	R42	2060	3	個別改善	維持管理	維持管理	
		10棟	H1	1989	R42	2060	3	個別改善	維持管理	維持管理	
		先小路団地	-	H2	1990	R43	2061	18	個別改善	維持管理	維持管理
		庚申山第一団地	B・C棟	S43	1968	H26	2014	8	用途廃止	用途廃止	用途廃止
		宮の上団地	-	S48	1973	H31	2019	6	用途廃止	用途廃止	用途廃止
		金山団地	-	H6	1994	R47	2065	12	維持管理	維持管理	維持管理
		朝日A団地	-	S46	1971	H29	2017	6	用途廃止	用途廃止	用途廃止
小奈良尾第三団地	朝日B団地	-	S47	1972	H30	2018	5	用途廃止	用途廃止	用途廃止	
	A棟	S43	1968	H26	2014	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止		
	B棟					5	用途廃止	用途廃止	用途廃止		
	C棟					4	用途廃止	用途廃止	用途廃止		
	E棟					3	用途廃止	用途廃止	用途廃止		
小奈良尾第四団地	-	S63	1988	R41	2059	12	個別改善	維持管理	維持管理		
新港団地	-	S56	1981	R34	2052	20	維持管理※	維持管理※	維持管理※		
仁田山A団地	-	S53	1978	R6	2024	5	用途廃止	用途廃止	用途廃止		
仁田山B・C団地	-	S54	1979	R7	2025	10	用途廃止	用途廃止	用途廃止		
福見団地	-	S55	1980	R8	2026	4	維持管理	建替え	維持管理		
岩瀬浦A団地	-	S52	1977	R5	2023	4	用途廃止	用途廃止	用途廃止		
岩瀬浦B団地	-	S54	1979	R7	2025	4	維持管理	建替え	維持管理		
岩瀬浦C団地	-	S55	1980	R8	2026	5	用途廃止	用途廃止	用途廃止		
浜串第二団地	-	S58	1983	R36	2054	12	維持管理	維持管理	維持管理		
公営住宅管理戸数							326				

※新港団地は、土砂災害特別警戒区域の「急傾斜地」と「土石流」の2項目で指定されているが、令和4(2022)年3月現在、災害対策事業が計画されている。急傾斜地の対策は、令和3(2021)年度に工事が完了する見込みであるが、土石流の対策は、次年度以降(次期未定)の工事として未定である。よって、現段階では、新港団地の土石流対策の実施時期が明確になるまでは、新港団地は「優先的な建替えが必要」と評価するが、建替えの実施時期が未定のため、暫定的に本計画では「維持管理※」として扱う。土石流の対策計画が明確になった時点で、「維持管理」または、「別の土地への建替え」を検討し、本計画に具体的な実施時期を反映する。

(4) 計画期間内における事業手法の決定

計画期間（令和 4(2022)年度～令和 13(2031)年度）における事業手法は以下の通りとする。

表 6-28 計画期間内における事業手法の決定

地区	団地名	計画期間内(R04～R13)における維持管理等の考え方	事業手法
若松	若松第二団地	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	小島ノ浦団地	外壁塗装、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
	若松ふれあい団地A棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	若松ふれあい団地B棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
上五島	塘団地1棟	建替工事(基本設計、実施設計、建替、除却)に着手する	建替え
	塘団地2棟	建替工事(基本設計、実施設計、建替、除却)に着手する	建替え
	上郷団地1棟	建替工事(基本設計、実施設計、建替、除却)に着手する	建替え
	上郷団地2棟	建替工事(基本設計、実施設計、建替、除却)に着手する	建替え
	上郷団地A棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	上郷団地B棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	青方団地	計画期間内において、建物の除却を実施する	用途廃止
	小島団地A棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	小島団地B棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	小島団地C棟	建替工事(建替)を実施する	建替え
	小島団地D棟	建替工事(実施設計、建替)を実施する	建替え
新魚目	緑ヶ丘団地	外壁塗装の改善事業を実施する	個別改善
	桜ヶ丘団地A棟-1	外壁塗装等、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
	桜ヶ丘団地A棟-2	外壁塗装等、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
	桜ヶ丘団地B棟-1	外壁塗装等、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
	桜ヶ丘団地B棟-2	外壁塗装等、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
	桜ヶ丘団地C棟-1	外壁塗装等、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
	桜ヶ丘団地C棟-2	外壁塗装等、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
有川	桜ヶ丘団地C棟(特公賃)	外壁塗装等、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
	つつじヶ丘団地1棟-1	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	つつじヶ丘団地1棟-2	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	つつじヶ丘団地2棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	つつじヶ丘団地3棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	つつじヶ丘団地4棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	つつじヶ丘団地5棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	茂串団地1棟	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	茂串団地2棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	茂串団地3棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	茂串団地4棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	茂串団地5棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	茂串団地6棟	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	茂串団地7棟	外壁塗装等、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
	茂串団地8棟	外壁塗装等、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
	茂串団地9棟	外壁塗装等、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
	茂串団地10棟	外壁塗装等、排水設備の改善事業を実施する	個別改善
奈良尾	茂串第二団地	外壁塗装等の改善事業を実施する	個別改善
	先小路団地	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	庚申山第一団地	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	宮の上団地	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	金山団地	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	朝日A団地	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	朝日B団地	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	小奈良尾第三団地A棟	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	小奈良尾第三団地B棟	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	小奈良尾第三団地C棟	計画期間内において、建物の除却を実施する	用途廃止
	小奈良尾第三団地E棟	計画期間内において、建物の除却を実施する	用途廃止
	小奈良尾第四団地	外壁塗装等の改善事業を実施する	個別改善
	新港団地	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	仁田山A団地	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	仁田山B団地	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	福見団地	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	岩瀬浦A団地	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	岩瀬浦B団地	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理
	岩瀬浦C団地	入居者の退居後、建物の除却を実施する	用途廃止
	浜串第二団地	計画期間内においては維持管理を行う	維持管理

(5) 団地別・住棟別事業手法の選定

1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

表 6-29 公営住宅管理戸数

対象（計画期間内）	1～5年目	6～10年目	合計
	R4(2022)年度 ～ R8(2026)年度	R9(2027)年度 ～ R13(2031)年度	
公営住宅管理戸数（R8年度末、R13年度末）	321	301	-
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	291	277	-
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	52	63	115
個別改善事業予定戸数	52	63	115
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	239	214	-
・建替事業予定戸数	30	24	-
・用途廃止予定戸数	20	20	40

※建替事業予定戸数は、一連の建替事業（基本設計～除却）の一部が対象期間に含まれる場合を戸数として計上している。よって、合計の住戸数は同じものが重複するため算出しない。

※用途廃止が予定された住戸は、全ての入居者が退去した後に用途廃止が決定するため、用途廃止予定戸数は、その期間における目標値として仮定する。

表 6-30 特定公共賃貸住宅管理戸数

対象（計画期間内）	1～5年目	6～10年目	合計
	R4(2022)年度 ～ R8(2026)年度	R9(2027)年度 ～ R13(2031)年度	
特定公共賃貸住宅管理戸数（R8年度末、R13年度末）	3	3	-
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	3	3	-
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	0	3	3
個別改善事業予定戸数	0	3	3
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	3	0	-
・建替事業予定戸数	0	0	-
・用途廃止予定戸数	0	0	0

7. 点検、計画修繕、改善事業の実施方針の選定

7.1. 点検の実施方針の設定

国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づき必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。

本町においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。『公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）：平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課』等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。

日常点検は、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。

定期点検の結果や日常点検の結果は、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・診断に活用していく。

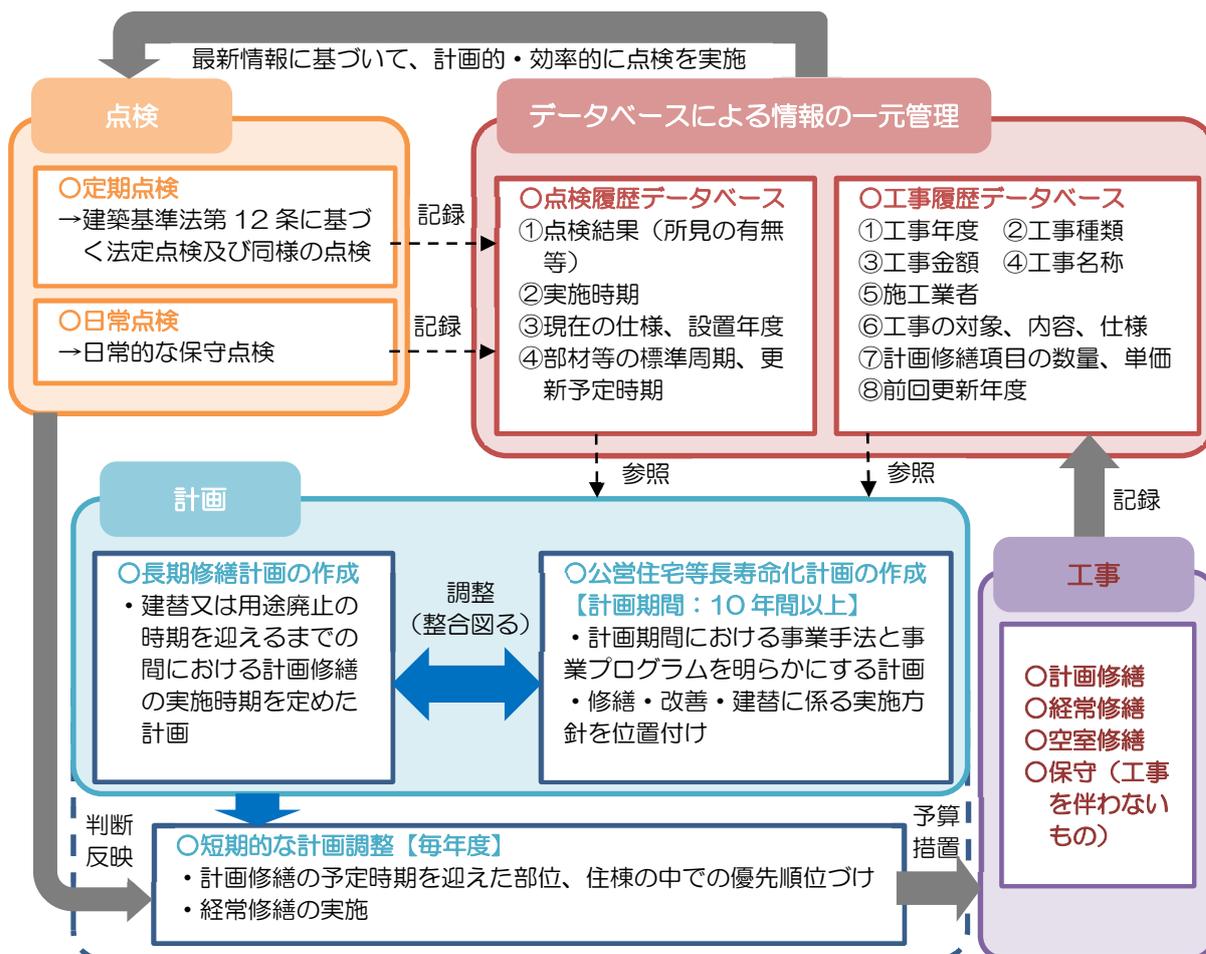


図 7-1 町営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）

【出典：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル】

7.2. 計画修繕の実施方針の設定

7.2.1. 修繕項目と周期

建物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、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

7.2.2. 計画修繕の実施方針

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。

用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。

修繕の内容は、点検結果と同様に修繕記録を蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

7.2.3. 修繕に対する検討課題

現地調査結果において劣化が確認できた下記項目については、定期点検や入居者の意向の把握等により、状況に応じて修繕を実施する。

【修繕の判断を継続して検討する項目】

- 鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕（該当住宅）
※修繕規模等に応じて改善事業となる可能性もある。

7.3. 改善事業の実施方針の設定

7.3.1. 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

(1) 長寿命化型

【実施方針】

一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、町営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

- ・ 外壁改修

(2) 居住性向上型

【実施方針】

入居者が安全・安心に居住できるよう、設備の改修による居住性向上を図る。

【実施内容】

- ・ 汲み取り式を合併処理浄化槽に改修
- ・ 単独処理浄化槽を合併処理浄化槽に改修
- ・ 老朽化した合併処理浄化槽の改修

(3) その他

【実施方針】

個別の住戸で発生する不具合については、日常的な管理によって適宜対応する。

【実施内容】

- ・ 屋上防水の部分改修
- ・ 給水管の部分改修
- ・ 排水管の部分改修
- ・ ガス管の部分改修
- ・ 給湯器の部分改修
- ・ 風呂釜の部分改修 など

7.3.2. 改善事業の実施スケジュール

改善事業の実施方針を踏まえた、実施スケジュールは以下の通り。

表 7-1 改善事業の実施スケジュール

地区	団地名	棟名	計画期間内(R4～R13年度)
若松	小島ノ浦団地	-	・外壁塗装等 ・排水設備
上五島	緑ヶ丘団地	-	・外壁塗装等
新魚目	桜ヶ丘団地	A棟	・外壁塗装等 ・排水設備
	桜ヶ丘団地	B棟	・外壁塗装等 ・排水設備
	桜ヶ丘団地	C棟	・外壁塗装等 ・排水設備
有川	茂串団地	7棟	・外壁塗装等 ・排水設備
	茂串団地	8棟	・外壁塗装等 ・排水設備
	茂串団地	9棟	・外壁塗装等 ・排水設備
	茂串団地	10棟	・外壁塗装等 ・排水設備
	茂串第二団地	-	・外壁塗装等
奈良尾	小奈良尾第四団地	-	・外壁塗装等

8. 建替事業の実施方針の設定

8.1. 建替事業の実施方針

既に建替えが予定されている小島団地（C,D棟）と、本検討で優先的な建替えが必要と判断された、塘団地（1,2棟）、上郷団地（1,2棟）、茂串団地（2,3,4棟）、福見団地、岩瀬浦B団地を中長期的な期間（30年程度）の建替団地として位置づける。

建替事業の実施に際しては、財政面や環境面への配慮を前提とすることに加えて、以下の点に留意することとする。

(1) 建替住宅の整備方針

1) 高齢者・障がい者世帯への対応

- 建替えを行う際には、手すりの設置、住宅内段差の解消、1階共用部分へのスロープの設置を行うなど、全住宅をバリアフリー対応の住宅とする。
- 高齢者の利用を考慮して、建替え後の公営住宅は基本的に昇降のしやすい2階建てとする。

2) 住宅の多様な型別供給

- 公営住宅への入居世帯の状況を踏まえ、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように、高齢者世帯向け、単身から2人世帯の小規模世帯向け、ファミリー世帯向けなど、世帯構成のバランスに合わせ、さまざまなタイプの住宅の供給について検討する。

3) 土地の高度利用による公営住宅の集約化

- 本町には、木造住宅を中心に多くの老朽化した小規模の団地が点在しており、利便性や敷地規模、周辺の状況等を踏まえ、公営住宅の集約化による効率的な土地利用を図る。
- 住宅余剰地については、公有地としての再利用、または財政状況を踏まえながら、用地売却金を活用した、公営住宅の整備を検討する。

4) 住環境への配慮

- 本町の保有する公営住宅の多くは、老朽化が進んでおり、アンケートにおいても排水管の不具合に関する不満が挙げられているため、浄化槽や排水設備などの整備に努める。
- 本町の保有する公営住宅の多くは、建設年が古く、換気設備が不足しており、カビなどの被害がアンケートでも報告されているため、換気機能及び断熱機能の整備に努める。
- 公営住宅の建替えを行う際には、隣接する駐車場や空き地を活用するなど、できる限り同位置に建替えを行うよう検討する。

5) 周辺景観への配慮

- 建物外観や外構のデザインに関して、本町の恵まれた水と緑などの自然環境や周辺の街なみと調和した景観の形成を図る。
- 潤いのある住環境の創出を目指して、住宅敷地内の積極的な緑化に努める。

6) 地球環境への配慮

- 建替えを行う際には、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通しなどに配慮した住宅配置、省エネ性能の高い材料の選定、太陽光発電システムの導入等に努める。
- 地域産業の活性化や森林保全を図るため、住宅の内装材等に県産木材を活用した住宅の整備を検討する。

7) 駐車場の確保

- 本町の公営住宅には、駐車場が確保されていない団地も多く、アンケートでの不満度も高かったことから、建替え時における1戸1台以上の駐車場整備を検討する。

(2) 入居者との合意形成

建替えの実施に際しては、入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入りなど、入居者の生活に大きな影響を与えることとなる。

このような観点から、事業を行う上では、入居者に十分に配慮し、理解と協力を得ることが重要と考える。また、入居者に対する情報提供と要望の把握等の取り組みなどについても、検討が必要となる。なお、具体的な対応策については、個々の住宅毎に事業を進めていくなかで検討していくものとする。

8.2. 団地別建替事業の実施方針

団地別の建替事業の実施方針を以下に示す。

表 8-1 団地別の建替事業の実施方針

住宅名	建設年度	建替え 予定年度	計画 戸数	整備方針
小島団地 (C, D 棟) ※	昭和 44 (1969) 年度	令和 4 (2022) 年度 以降実施設 計・建設	30 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者世帯とファミリー世帯が共に暮らせるよう型別供給を行う ・ 駐車場を整備する ・ 隣接する空地より建設を始め、団地内でのローリング方式で建替えを進めていく
塘団地 (1, 2 棟)	1 棟： 昭和 52 (1977) 年度 2 棟： 昭和 51 (1976) 年度	令和 12 (2030) 年度 以降基本設 計・実施設 計・建設	各 4 戸 (3 棟 12 戸)	
上郷団地 (1, 2 棟)	1 棟： 昭和 52 (1977) 年度 2 棟： 昭和 50 (1975) 年度	令和 6 (2024) 年度 以降基本設 計・実施設 計・建設	各 4 戸 (3 棟 12 戸)	
茂串団地 (2, 3, 4 棟)	2 棟： 昭和 60 (1985) 年度 3, 4 棟： 昭和 61 (1986) 年度	令和 21 (2039) 年度 以降基本設 計・実施設 計・建設	2, 4 棟： 各 3 戸 3 棟： 4 戸	
福見団地	昭和 55 (1980) 年度	令和 20 (2038) 年度 以降基本設 計・実施設 計・建設	4 戸	
岩瀬浦 B 団地	昭和 54 (1979) 年度	令和 18 (2036) 年度 以降基本設 計・実施設 計・建設	4 戸	

※小島団地 (A, B 棟) については、A 棟 (8 戸) と B 棟 (4 戸) は建替え済である。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：長崎県新上五島町

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	次期定期点検時期	建替予定年度(期間)	備考
塘団地	1棟	4	簡易耐火2階建	S52		R12~R19	
塘団地	2棟	8	簡易耐火2階建	S51		R12~R19	
上郷団地	1棟	4	簡易耐火2階建	S52		R6~R13	
上郷団地	2棟	8	簡易耐火2階建	S50		R6~R13	
小島団地	C棟	16	低層耐火2階建	R04		R4、R5	
小島団地	D棟	2	低層耐火2階建	R05		R4、R5	

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

10. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

10.1. ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する町営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する町営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出

策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコストを算出する。

【算出の方法】

・ $LCC = ① \text{建設費} + ② \text{改善費} + ③ \text{修繕費} + ④ \text{除却費}$

① 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

② 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除した額）

③ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額

④ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

※なお、②、③、④は社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

(2) ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算定方法

策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

【算出の考え方】

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

- ・ 算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・ 現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4%/年を適用して現在価値化する。この時、現在価値化の算出式は、次の通りとする。

現時点以降の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の 現在価値 = $b \times c$

-
- a : 現時点以後の経過年数
 - b : 将来の改善費、修繕費、除却費
 - c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
 - d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

① 評価期間 (改善非実施) A

- ・ 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 修繕費 A

- ・ 修繕費は、当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率の累積額
- ・ 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間 (改善非実施) A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・ 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③ 建設費

- ・ 推定再建築費は、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率。
- ・ ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④ 除却費 A

- ・ 評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間 (改善非実施) 末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤ 計画前 LCC

- ・ 計画前 LCC = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間 (改善非実施) A (単位: 円/戸・年)

<計画後モデル>

⑥ 計画期間 (改善実施) B

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (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 修繕費 B

- ・ 修繕費は、当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率の累積額
- ・ 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・ 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧ 長寿命化型改善費

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等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から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨ 建設費

推定再建築費は、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩ 除却費 B

- ・ 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪ 計画後 L C C

- ・ 計画後 L C C = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

< L C C 縮減効果 >

⑫ 年平均縮減額

- ・ 上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前 L C C - ⑪計画後 L C C

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・ 以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

(3) ライフサイクルコストの算定イメージ

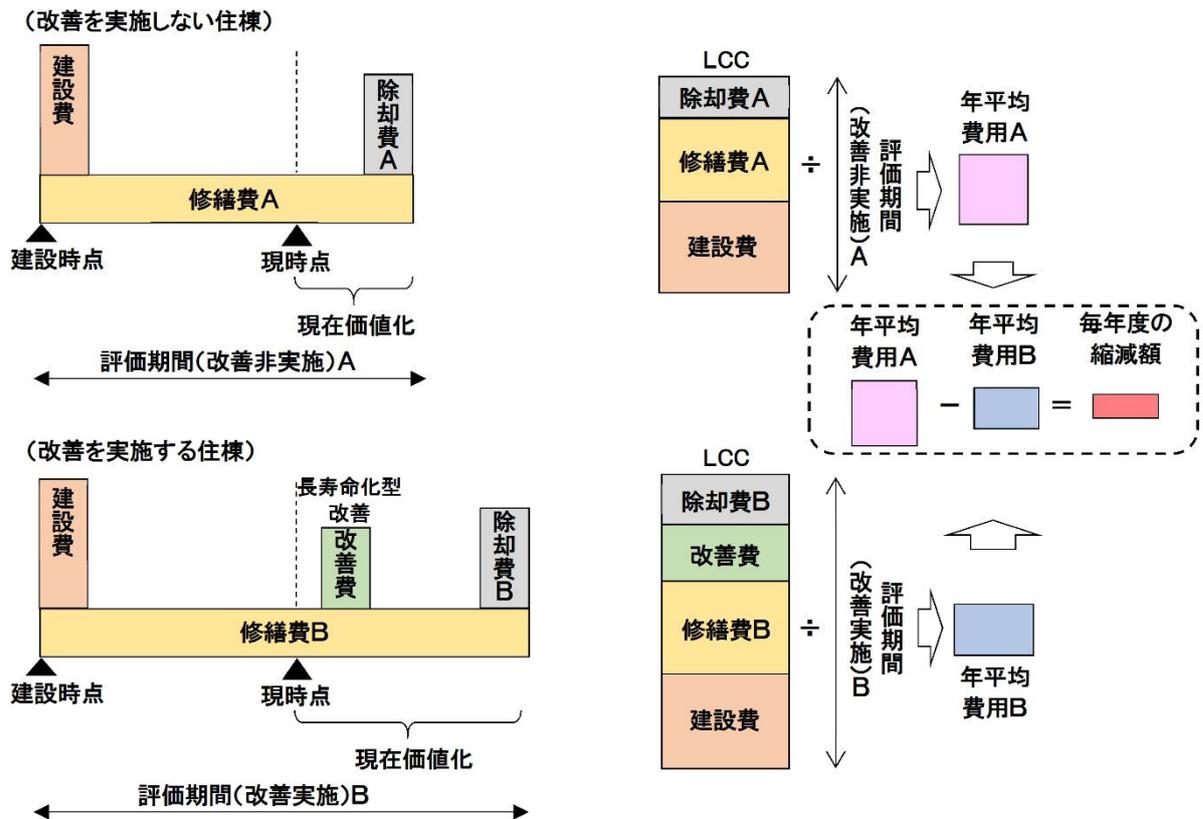


図 10-1 ライフサイクルコスト (LCC) とその縮減効果の算出

10.2. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果

策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方にに基づき、新規整備及び建替事業を実施する団地等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する町営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

表 10-1 新規整備及び建替事業のライフサイクルコスト

	団地名	棟名	戸数	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	構造	耐用 年数	ライフサイクルコスト (円/年)
1	塘団地1棟	1棟	4	S52	1984	簡易耐火2階建	45	1,397,734
2	塘団地2棟	2棟	8	S51	1986	簡易耐火2階建	45	2,505,774
3	上郷団地1棟	1棟	12	S52	1990	簡易耐火2階建	45	4,195,101
4	上郷団地2棟	2棟	12	S50	1992	簡易耐火2階建	45	3,468,299
5	小島団地C棟	C棟	12	R4	2022	低層耐火2階建	70	4,072,658
6	小島団地D棟	D棟	2	R5	2023	低層耐火2階建	70	678,776
7	茂串団地2棟	2棟	3	S60	1988	簡易耐火2階建	45	1,975,007
8	茂串団地3棟	3棟	4	S61	1989	簡易耐火2階建	45	1,898,763
9	茂串団地4棟	4棟	3	S61	1989	簡易耐火2階建	45	1,898,763
10	新港団地		20	S56	1990	中層耐火5階建	70	6,714,551
11	福見団地		4	S55	1988	簡易耐火2階建	45	1,632,292
12	岩瀬浦B団地		4	S54	1989	簡易耐火2階建	45	1,832,112

表 10-2 改善事業のライフサイクルコストの縮減効果

	団地名	棟名	戸数	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	構造	耐用 年数	残り耐用 年数	計画前LCC (円/年)	計画後LCC (円/年)	年平均縮減額 (円/年)	判定 ○:効果有 ×:効果無
1	小島ノ浦団地	-	12	S59	1984	中層耐火3階建	70	33	5,971,786	4,353,428	1,618,358	○
2	緑ヶ丘団地A棟	-	16	S61	1986	中層耐火4階建	70	35	7,560,935	5,347,069	2,213,866	○
3	桜ヶ丘団地	A棟	12	H2	1990	中層耐火3階建	70	39	6,152,792	4,419,163	1,733,629	○
4		B棟	12	H4	1992	中層耐火3階建	70	41	5,726,196	4,088,090	1,638,106	○
5		C棟	12	H5	1993	中層耐火3階建	70	42	6,866,975	4,875,724	1,991,251	○
6	茂串団地	7棟	2	S63	1988	低層耐火2階建	70	37	1,055,417	758,906	296,511	○
7	茂串団地	8棟	4	S63	1988	低層耐火2階建	70	37	2,110,833	1,517,812	593,022	○
8	茂串団地	9棟	3	H1	1989	低層耐火2階建	70	38	1,558,641	1,119,847	438,794	○
9	茂串団地	10棟	3	H1	1989	低層耐火2階建	70	38	1,558,641	1,119,847	438,794	○
10	茂串第二団地	-	18	H2	1990	中層耐火3階建	70	39	11,760,662	8,263,210	3,497,452	○
11	小奈良尾第四団地	-	12	S63	1988	中層耐火3階建	70	37	7,022,462	4,951,536	2,070,926	○
合計											16,530,708	