

葉山町 町営住宅長寿命化計画

令和 7 年 (2025 年) 3 月
葉山町

目次

序章 町営住宅長寿命化計画の概要	1
1 計画策定の背景.....	1
2 計画の目的	1
3 計画策定の位置づけ	1
4 計画期間	2
5 長寿命化の対象とする公共施設.....	2
6 関連計画との整合性	2
第1章 町営住宅の状況	3
1 町営住宅を取り巻く環境	3
2 町営住宅の概況.....	5
3 入居者の状況.....	7
4 町営住宅の現状.....	12
5 劣化度の把握.....	17
6 将来の必要戸数の推計	24
第2章 長寿命化に関する基本的な考え方.....	25
1 建物の状況把握・修繕の実施・データ管理に関する考え方	25
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考え方	25
第3章 団地敷地及び住棟の特性判定.....	26
1 特性判定の概要.....	26
2 社会的特性・物理的特性の把握.....	26
3 団地敷地における社会的特性の判定	27
4 住棟における物理的特性の判定.....	28
5 特性判定の結果.....	30
第4章 長寿命化に関する実施方針	31
1 点検の実施方針.....	31
2 計画修繕の実施方針	32
3 改善事業の実施方針	32
第5章 長寿命化のための事業実施に向けて.....	33

1	計画修繕・改善事業の実施予定.....	33
2	新規整備事業及び建替事業の実施予定	33
3	共同施設に係る事業の実施予定.....	33
【参考】 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出方法.....		34
1	ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方	34
2	ライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方	35

【葉山町町営住宅長寿命化計画の記載にあたっての前提】**①端数処理について**

本計画では、記載のある数値未満を四捨五入し、端数処理しています。このため、各数値の合計が表記される合計欄の数値と一致しない場合があります。

②調査時点と年度表記について

本計画に掲載する数値は、令和 5 年度(令和 6 年 3 月 31 日時点)を基本としています。それ以外の時点の情報を利用する場合は、その旨を注記しています。

③%(パーセント)表記について

「%(パーセント)」表記は小数第 2 位を四捨五入しているため、合計値が「100%」にならない場合があります。

④「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局 住宅総合整備課)について

本計画内において、資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」と表記している表及び図については、同指針の図解、解釈等を踏まえ参考資料として記載しています。

序章 町営住宅長寿命化計画の概要

1 計画策定の背景

平成 18 年(2006 年)6 月、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するための住生活基本法が制定されました。従来の量の確保から、居住環境の「質」の向上を図る施策への転換がなされ、住生活基本計画が定められました。神奈川県では平成 19 年(2007 年)に「神奈川県住生活基本計画」を策定し、直近では令和 4 年(2022 年)3 月に改定版となる「神奈川県住生活基本計画－いのち輝く住まいまちづくり－(計画期間：令和 3 年度～令和 12 年度)」を定め、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的計画を策定しています。

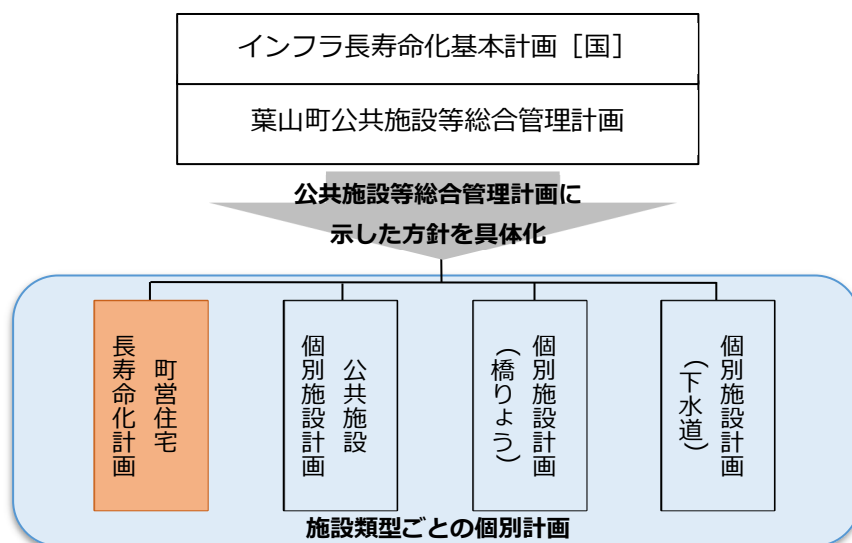
葉山町(以下、「本町」という。)の町営住宅は、低所得者や高齢者等住宅確保に困難を抱える人々の生活を支える「セーフティーネット」として、重要な役割を果たしています。しかし、建設から 30 年以上経過しており、老朽化等への対応が求められています。そのため、需要や立地等の「社会的特性」や安全性や居住性等の「物理的特性」を的確に把握し、限られた財源の中で効率的かつ計画的に町営住宅を維持・管理していく必要があります。既存の住宅を有効に活用し、施設の延命化や維持管理の効率化を図り、持続可能な住宅供給体制の構築を進めていくことが重要となります。

2 計画の目的

上記の背景を踏まえ、町営住宅におけるライフサイクルコスト(LCC)の縮減を目指し、長寿命化に資する改善事業や計画的かつ予防的な早期の修繕・改修を推進していくことを目的とし、「葉山町町営住宅長寿命化計画」(以下、「本計画」という。)を策定します。

3 計画策定の位置づけ

本計画は、「葉山町公共施設等総合管理計画」の下位計画として位置付けています。



4 計画期間

計画期間は、令和 7 年度(2025 年度)から令和 14 年度(2032 年度)までの 8 年間とします。社会情勢の変化、町営住宅の需要等の変化に対応できるよう、必要に応じた計画の見直しを随時行うものとしてします。

5 長寿命化の対象とする公共施設

本計画で長寿命化の対象とする施設は、「滝の坂住宅」(A 棟・B 棟)及び「平松住宅」とします。(総合管理計画に示す施設類型分類の「公営住宅」に属する全施設)

6 関連計画との整合性

本計画に関連する本町の計画は、主に次の計画があります。

主な関連計画

関連計画	関連する記載内容
葉山町総合計画	まちづくりの指針となる最上位計画。中長期的な視点で、「まちの将来像」「これを実現するためのまちづくりの基本目標や取り組みの方向性」を示す計画。
葉山町 公共施設等総合管理計画	公共施設等の総合的・計画的な管理を推進するための指針。公共建築物やインフラ施設にかかる個別施設計画の上位計画。

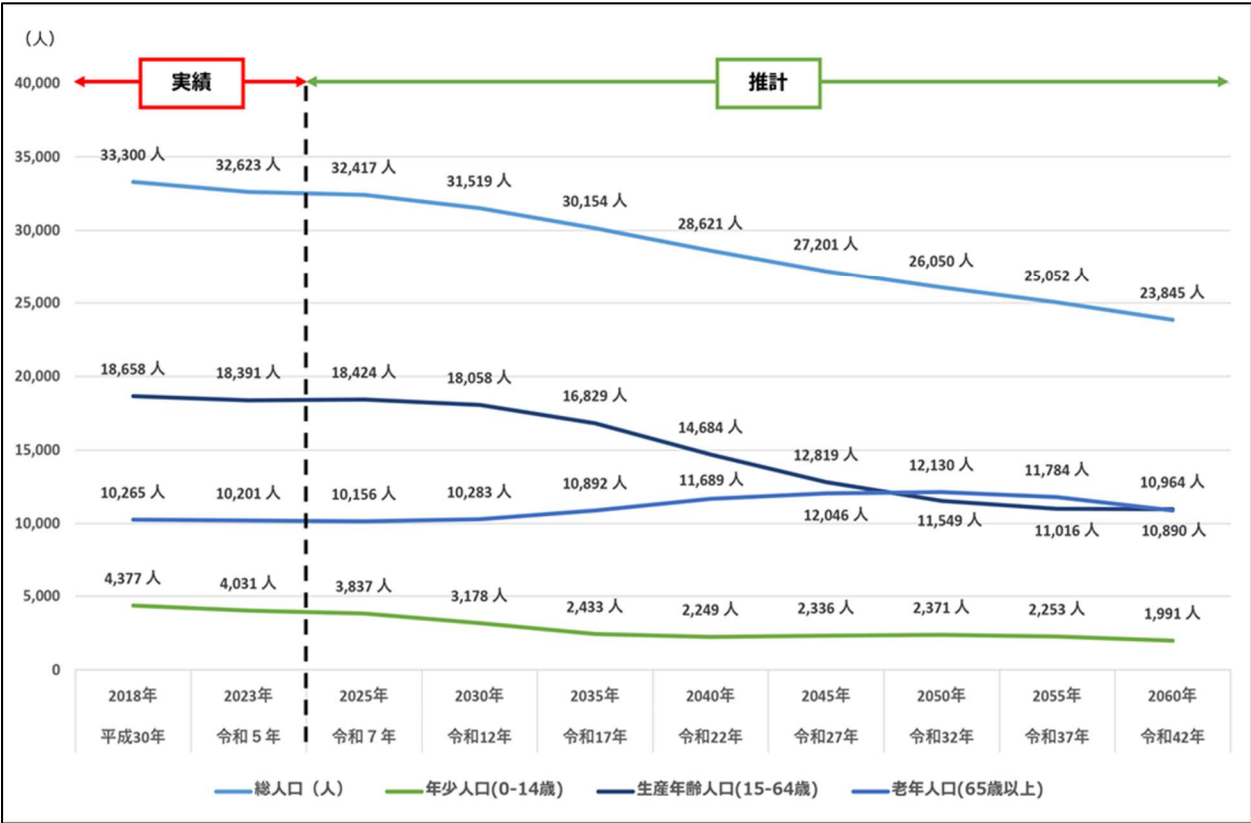
第1章 町営住宅の状況

1 町営住宅を取り巻く環境

(1) 本町の人口及び年代別人口の見通し

本町の人口は令和5年(2023年)に32,623人となり、令和7年(2025年)の32,417人から10年後の令和17年(2035年)には30,154人に、25年後の令和32年(2050年)には26,050人まで減少する見込みです。

図1-1 本町の人口推移と将来推計



※資料：第5次葉山町総合計画「葉山町人口推計プログラム推計人口(住基ベース)」

(2) 住宅の所有関係の推移

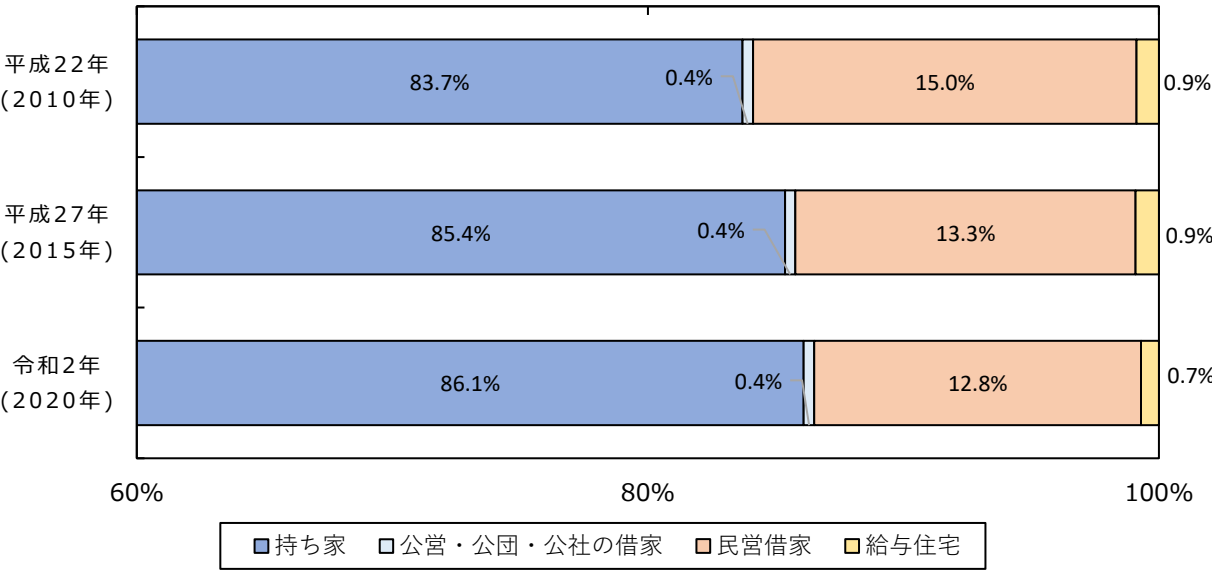
令和2年(2020年)国勢調査によると、本町の住宅の所有関係の割合は、持ち家が86.1%、公営・公団・公社の借家が0.4%、民営借家が12.8%、給与住宅が0.7%となっています。

これまでの推移を見ると、平成27年(2015年)と比較して「持ち家」は0.7%増加、「公営・公団・公社の借家」は変動が無く、「民営借家」が0.5%減少、「給与住宅」は0.2%減少しています。

表 1-1 住宅所有関係の推移

		平成22年 (2010年)		平成27年 (2015年)		令和2年 (2020年)	
		世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
持ち家		10,223	83.7%	10,493	85.4%	10,896	86.1%
借家	公営・公団・公社の借家	51	0.4%	50	0.4%	53	0.4%
	民営借家	1,833	15.0%	1,636	13.3%	1,617	12.8%
	給与住宅	106	0.9%	112	0.9%	89	0.7%
計		12,213	100.0%	12,291	100.0%	12,655	100.0%

図 1-2 住宅所有関係の推移



※資料：「国勢調査」(令和2年)

2 町営住宅の概況

(1) 管理戸数

令和5年度(2023年度)末時点の町営住宅管理戸数は、2団地3棟、37戸となります。

表 1-2 管理戸数

団地名称	敷地面積 (㎡)	建設年度	住棟名称	構造	住戸面積	間取	戸数
滝の坂住宅	2,256.14	平成2年度 (1990年度)	滝の坂住宅 A棟	RC造	55.0㎡	3DK	9
		平成2年度 (1990年度)	滝の坂住宅 B棟	RC造	55.0㎡	3DK	13
平松住宅	1,281.05	平成4年度 (1992年度)	平松住宅	RC造	55.0㎡	3DK	12
				RC造	52.6㎡	3DK	3
合計							37

(2) 町営住宅の規模

町営住宅の間取りは全て 3DK で、住戸面積が 52.60 ㎡と 55.00 ㎡の 2 タイプを整備しています。『住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月19日)』における最低居住面積水準(表 1-10 参照)に照らすと、52.60 ㎡タイプは 4 人世帯、55.00 ㎡タイプは 5 人世帯の居住面積に該当します。

表 1-3 町営住宅の規模

住戸面積	戸数					
	木造	簡易耐火平屋	簡易耐火二階	耐火中層	計	比率
～30㎡未満	0	0	0	0	0	0.0%
30㎡～40㎡未満	0	0	0	0	0	0.0%
40㎡～50㎡未満	0	0	0	0	0	0.0%
50㎡～57㎡未満	0	0	0	37	37	100.0%
57㎡～67㎡未満	0	0	0	0	0	0.0%
67㎡以上	0	0	0	0	0	0.0%
計	0	0	0	37	37	100.0%

(3) 入居状況、応募状況

令和5年度(2023年度)末時点において、2団地37戸全て入居中で空室はありません。

表 1-4 町営住宅の入居状況

団地名称	住棟名称	住戸面積	間取	管理戸数	入居戸数	空室
滝の坂住宅	滝の坂住宅 A棟	55.0㎡	3DK	9	9	0
	滝の坂住宅 B棟	55.0㎡	3DK	13	13	0
平松住宅	平松住宅	55.0㎡	3DK	12	12	0
		52.6㎡	3DK	3	3	0
合計				37	37	0

本町では、空室が生じたタイミングで入居を募集しています。令和5年度(2023年度)は1戸の募集に対し10件の応募がありました。過去5か年の募集を行なった全ての年度で、空室数以上の応募があり、平均応募倍率は4.1倍となっています。

表 1-5 町営住宅の応募状況

団地名称	間取り	管理戸数	令和元年度 (2019年度)		令和2年度 (2020年度)		令和3年度 (2021年度)		令和4年度 (2022年度)		令和5年度 (2023年度)		平均 応募倍率
			空室数	応募数	空室数	応募数	空室数	応募数	空室数	応募数	空室数	応募数	
滝の坂住宅	3DK	22	2	5	1	2	1	12	0	0	0	10	4.1
平松住宅	3DK	15	1		0		1		0		1		
合計		37	3	5	1	2	2	12	0	0	1	10	

3 入居者の状況

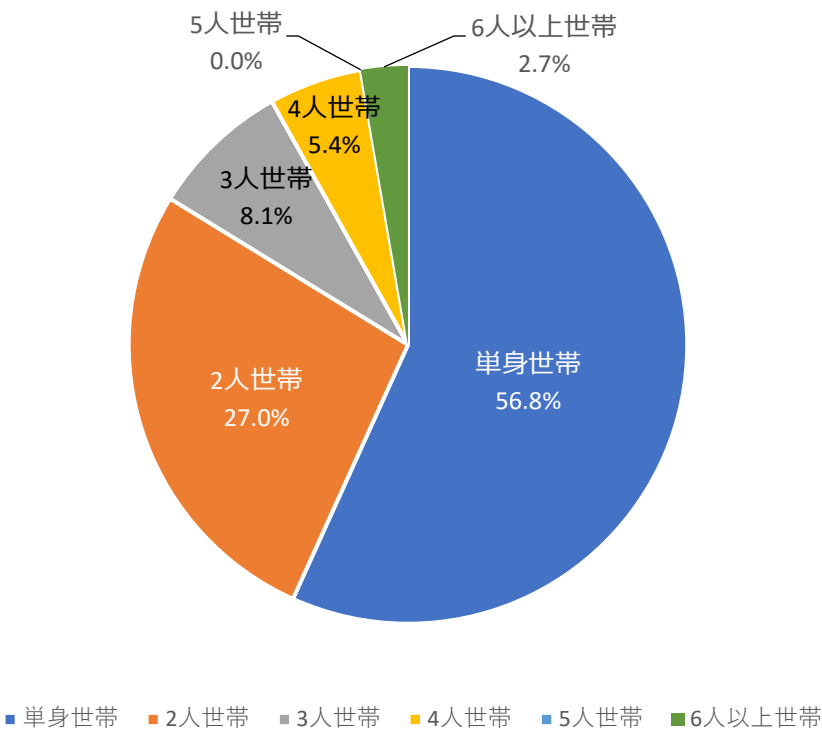
(1) 入居者の人数別・家族類型別世帯数

構成人員別世帯数では、単身世帯が最も多く 21 世帯(56.8%)、次に 2 人世帯が 10 世帯(27.0%)で、この二つの区分で全体の 8 割強を占めています。3~5 人世帯は 5 世帯(13.5%)、6 人以上世帯は 1 世帯(2.7%)となっています。

表 1-6 町営住宅の構成人数別世帯数

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
該当世帯数	21	10	3	2	0	1	37
比率	56.8%	27.0%	8.1%	5.4%	0.0%	2.7%	100.0%

図 1-3 町営住宅の構成人数別世帯数の割合

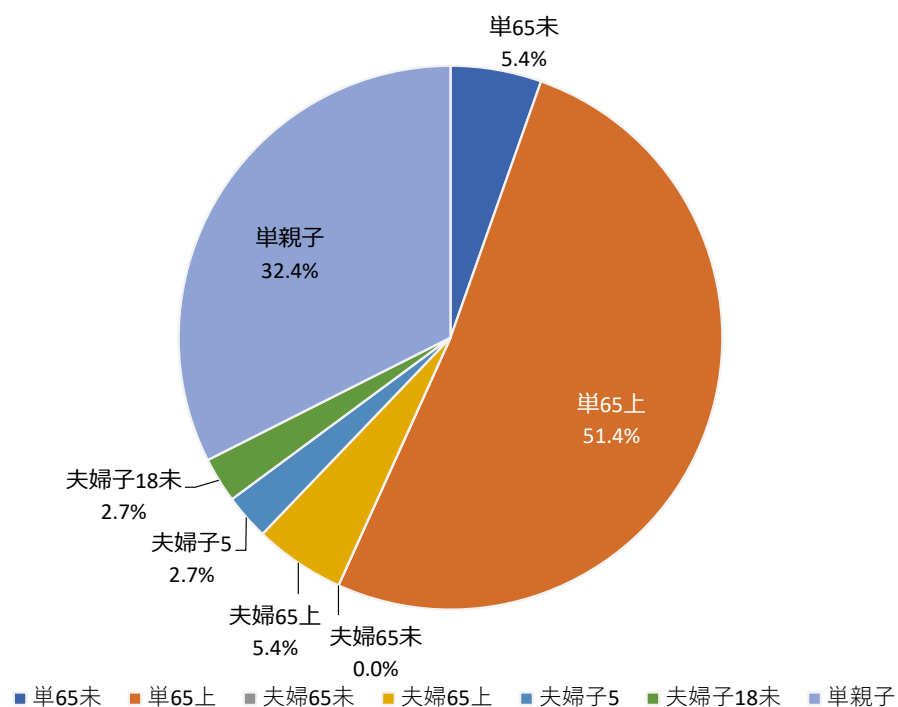


また、家族類型毎に見ると、65 歳以上単身世帯及び 65 歳以上夫婦のみ世帯を合わせた高齢者のみの世帯が 21 世帯(56.8%)、子どものいるファミリー世帯が 14 世帯(37.8%)となり、いずれも大きな割合を占めています。

表 1-7 町営住宅の家族類型別世帯数

家族類型		該当世帯数	比率
単身(65歳未満)	単65未	2	5.4%
単身(65歳以上)	単65上	19	51.4%
夫婦(65歳未満)	夫婦65未	0	0.0%
夫婦(65歳以上)	夫婦65上	2	5.4%
夫婦+子(5歳未満)	夫婦子5	1	2.7%
夫婦+子(18歳未満)	夫婦子18未	1	2.7%
1人親+子	単親子	12	32.4%
合計		37	100.0%

図 1-4 町営住宅の家族類型別世帯数の割合



(2) 入居基準

本町では、公営住宅法（昭和26年法律第193号）等に基づき定めた「葉山町営住宅条例」により町営住宅の入居基準を定めています。

収入分位による入居基準として、一般階層では政令月収¹範囲を158,000円以下(収入分位「Ⅳ」)、裁量階層²では214,000円以下(収入分位「Ⅵ」)としています。

表 1-8 収入分位毎政令月収表

収入分位		政令月収範囲(円)	
収入分位	階層区分	下限	上限
I	一般階層	0	104,000
II	一般階層	104,001	123,000
III	一般階層	123,001	139,000
IV	一般階層	139,001	158,000
V	裁量階層	158,001	186,000
VI	裁量階層	186,001	214,000

政令月収額 = (世帯の年間総所得額-扶養親族控除-特別控除) ÷ 12ヶ月

¹ 世帯全員の総所得金額から扶養控除等の額を差引いた後の月平均額のこと

² 高齢者・障害者世帯・小学校就学前の子どもがいる世帯等、収入基準(世帯の月収額)を一般世帯に比べて緩和している階層のこと

(3) 入居者の収入

各団地における入居世帯の収入分位は次のとおりです。

表 1-9 町営住宅の入居者の収入分位

				政令月収分位毎世帯数					
				一般階層				裁量階層	
団地番号	団地名称	管理戸数	入居戸数	I	II	III	IV	V	VI
01	滝の坂住宅	22	22	32	2	0	2	1	0
02	平松住宅	15	15						
合計		37	37	32	2	0	2	1	0
比率 (政令月収分位毎世帯数/全入居戸数)				86.5%	5.4%	0.0%	5.4%	2.7%	0.0%

(4) 入居者の居住水準

町営住宅の最低居住水準は次のとおり定められています。

表 1-10 最低居住面積水準

居住人数	面積(㎡)	
	住戸専用面積(壁芯)	備考
1	25	単身者
2	30	10㎡×世帯人数+10㎡
3	40	10㎡×世帯人数+10㎡
4	50	10㎡×世帯人数+10㎡
5	57	「10㎡×世帯人数+10㎡」から5%を控除した値
6	67	「10㎡×世帯人数+10㎡」から5%を控除した値

※資料：「住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月19日)」別紙4 最低居住面積水準

世帯毎の居住面積は次のとおりです。

表 1-11 世帯毎の居住面積

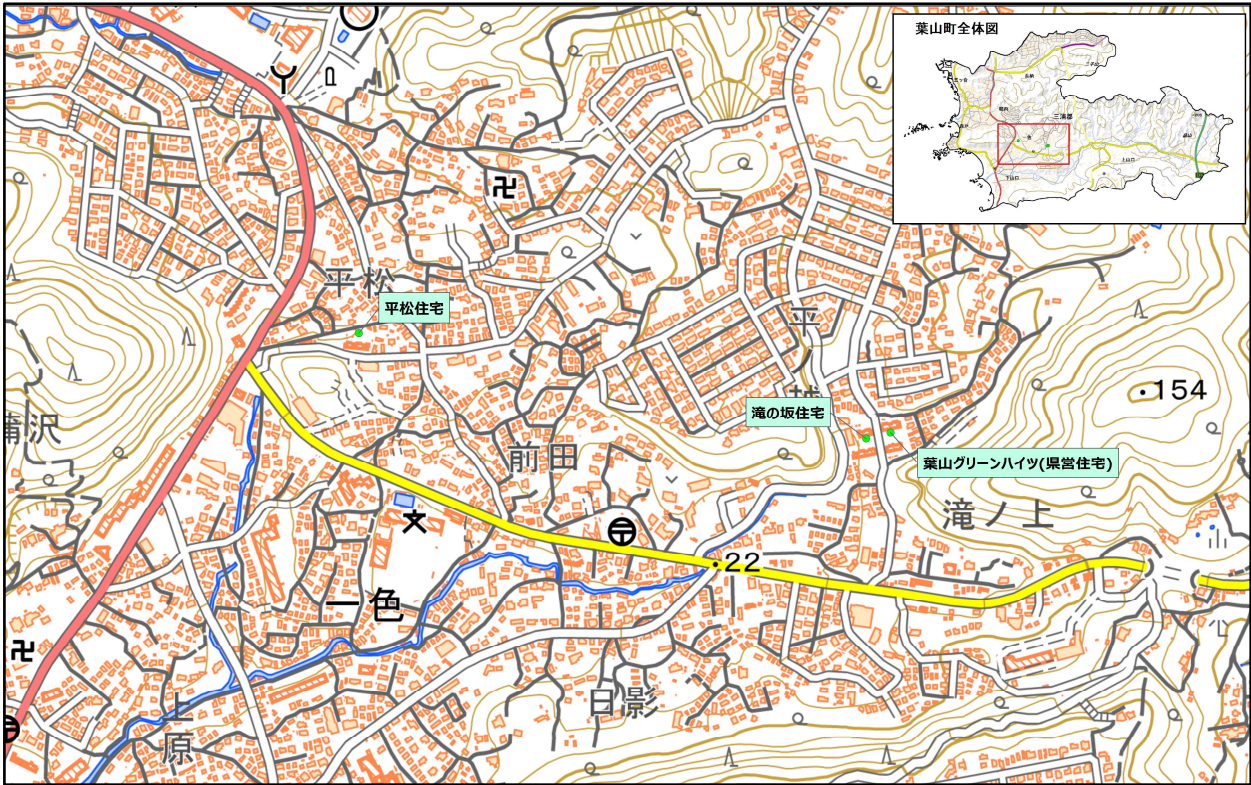
世帯数		住戸専用面積(最低居住水準)別の世帯人員分布						
世帯区分	世帯数	25㎡未満	25㎡～30㎡未満	30㎡～40㎡未満	40㎡～50㎡未満	50㎡～57㎡未満	57㎡～67㎡未満	67㎡以上
単身世帯	21	0	0	0	0	21	0	0
2人世帯	10	0	0	0	0	10	0	0
3人世帯	3	0	0	0	0	3	0	0
4人世帯	2	0	0	0	0	2	0	0
5人世帯	0	0	0	0	0	0	0	0
6人以上世帯	1	0	0	0	0	1	0	0
合計	37	0	0	0	0	37	0	0

4 町営住宅の現状

(1) 町営住宅の配置状況

本町では令和5年度(2023年度)末時点で2団地3棟37戸の町営住宅が一色地区に整備されています。
両団地とも市街地に存することで利便性が確保されている一方、土砂災害警戒区域に立地しているため自然災害への対応も考慮する必要があります。

図 1-5 公営住宅の配置状況



団地名称	住宅区分	地域	所在地	棟数	戸数
滝の坂住宅	町営住宅	一色	葉山町一色 473 番地の 1	2	22
平松住宅	町営住宅	一色	葉山町一色 1482 番地の 1	1	15
葉山グリーンハイツ ³	県営住宅	一色	葉山町一色 455 番地	2	18

³町営住宅ではないが、本計画に関連する施設のため参考掲載している

(2) 町営住宅の現状

01 滝の坂住宅

●所在地 葉山町一色473番地の1

●交通

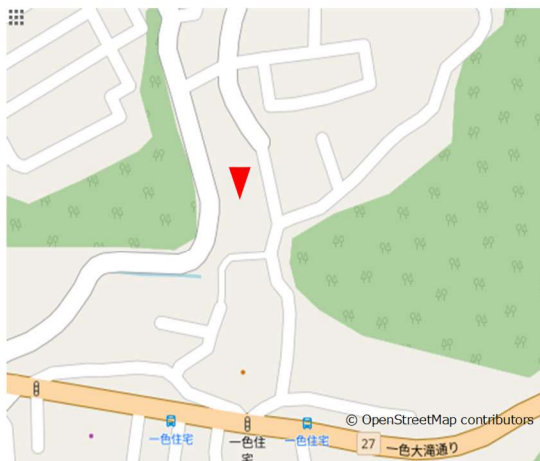
最寄駅 逗子・葉山駅 4,100 m

バス停 一色住宅 445 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域内
用途地域	第一種低層住居専用地域
その他の指定	一色風致地区(第4種)、宅地造成工事規制区域
指定容積率	80 %
指定建ぺい率	40 %

●敷地

所有区分	公有
面積	2,256.14 m ²
取付道路幅員	6.2 m
災害危険区域	(土砂)一部災害警戒区域内 (浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	おひさま保育室	762 m
保育所・幼稚園	どれみ幼稚園	799 m
小学校	葉山町立一色小学校	610 m
中学校	葉山町立葉山中学校	1,099 m
病院	加藤メディカル・アーツ・クリニック	794 m
集会所	一色岡会館	50 m
役場	葉山町役場	900 m
その他	そうてつローゼン葉山店	216 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	無
物置	無
ゴミ置き場	有
駐車場	平面駐車15台
駐輪場	有

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	住戸 面積	間取	階数	戸数
0101	滝の坂住宅 A棟	平成2年度 (1990年度)	RC造	55.0㎡	3DK	3	9
0102	滝の坂住宅 B棟	平成2年度 (1990年度)	RC造	55.0㎡	3DK	3	13

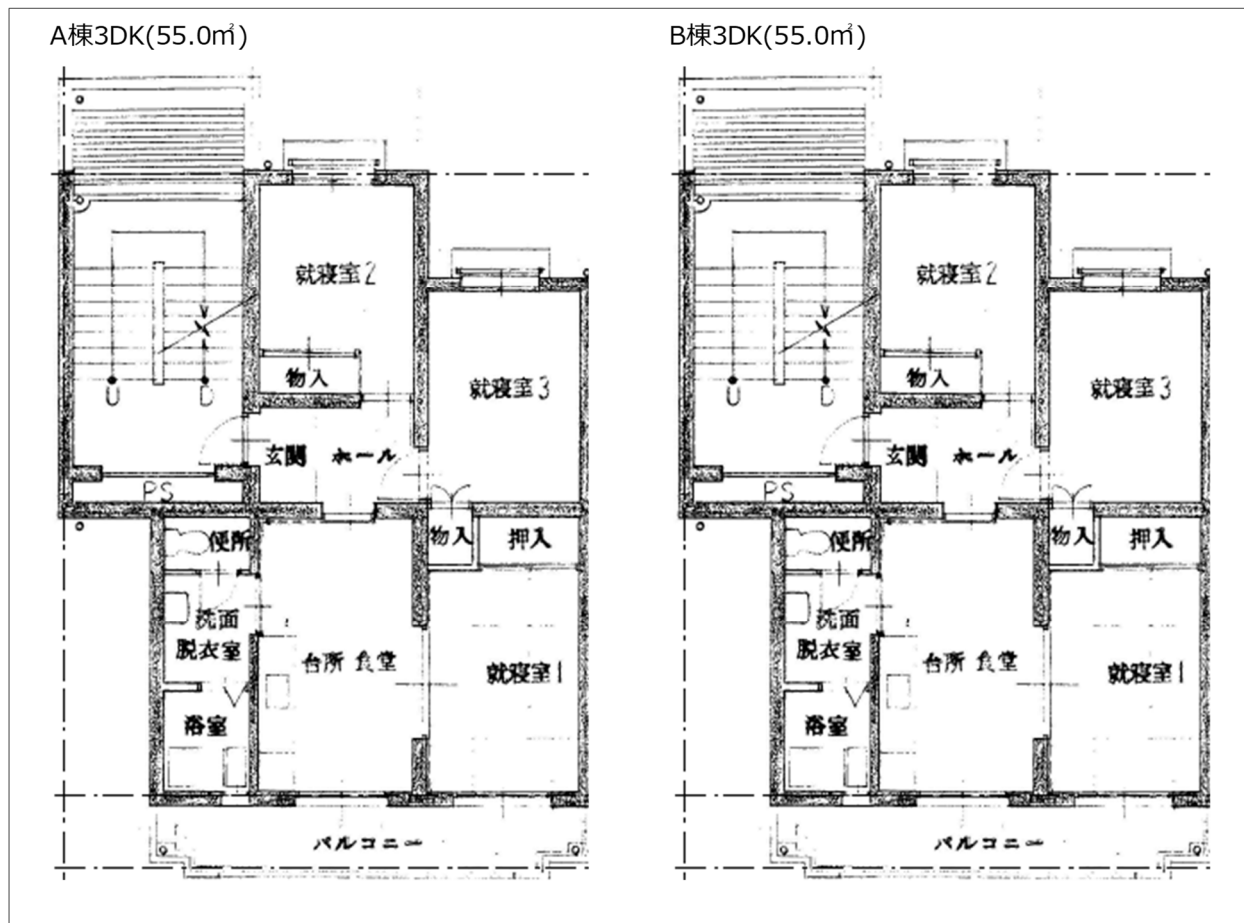
●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
0101	新	有	-	問題なし	-	問題なし	-
0102	新	有	-	問題なし	-	問題なし	-

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備	エレベーター 有無
0101	無	有	旧	一部有	無	非対応	在来	有	有	無
0102	無	有	旧	一部有	無	非対応	在来	有	有	無

●住戸平面図



02 平松住宅

- 所在地

葉山町一色1,482番地の1
- 交通

最寄駅

逗子・葉山駅

3,400 m

バス停

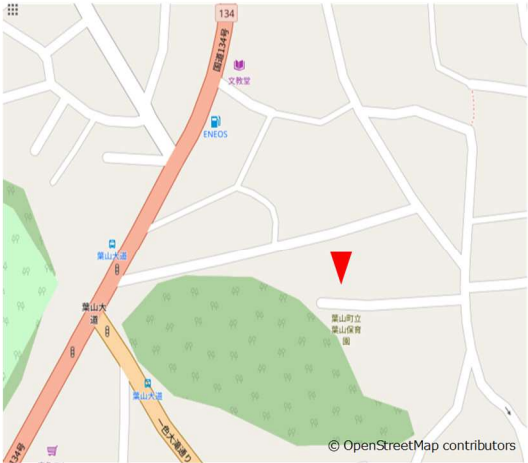
葉山大道

174 m

●現況写真



●案内図



●都市計画

市街化区域	区域内
用途地域	第一種低層住居専用地域
その他の指定	一色風致地区(第4種)、宅地造成工事規制区域
指定容積率	80%
指定建ぺい率	40%

●敷地

所有区分	公有
面積	1,281.05㎡
取付道路幅員	6m
災害危険区域	(土砂)一部災害警戒区域内 (浸水)想定浸水範囲外

●公共施設

保育所・幼稚園	おひさま保育室	71 m
保育所・幼稚園	どれみ幼稚園	506 m
小学校	葉山町立葉山小学校	530 m
中学校	葉山町立葉山中学校	850 m
病院	加藤メディカル・アーツ・クリニック	103 m
集会所	一色町民いこいの家	450 m
役場	葉山町役場	451 m
その他	京急ストア葉山店	200 m

●共同施設

集会所	無
児童遊園	有
プロパン庫	有
物置	無
ゴミ置き場	有
駐車場	平面駐車10台
駐輪場	有

●住戸・住棟の状況

住棟 番号	住棟 名称	建設 年度	構造	住戸 面積	間取	階数	戸数
0201	平松住宅	平成4年度 (1992年度)	RC造	55.0㎡	3DK	3	12
0201	平松住宅	平成4年度 (1992年度)	RC造	52.6㎡	3DK	3	3

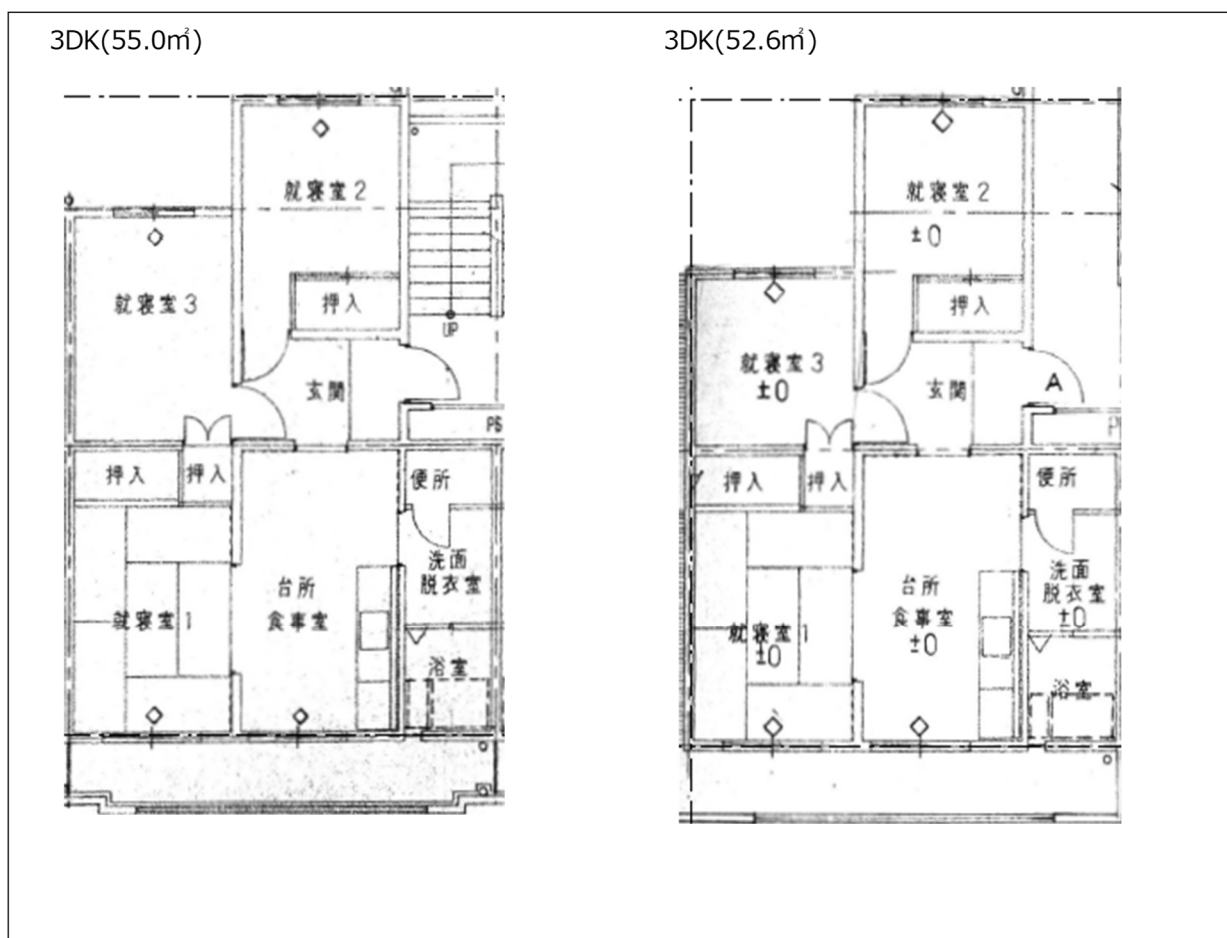
●躯体・避難の安全性

住棟 番号	耐震基準 (新/旧)	耐震性 有無	耐震改修 実施有無	二方向避難 確保状況	二方向避難 改善可能性	防火区画 確保状況	防火区画 改善可能性
0201	新	有	-	問題なし	-	問題なし	-
0201	新	有	-	問題なし	-	問題なし	-

●居住性

住棟 番号	ペアガラス 有無	断熱材 有無	断熱 構造化	手すり 有無	床段差 有無	車椅子 対応	浴室 形式	給湯 設備	換気 設備	エレベーター 有無
0201	無	有	旧	一部有	無	非対応	在来	有	有	無
0201	無	有	旧	一部有	無	非対応	在来	有	有	無

●住戸平面図



5 劣化度の把握

序章

（１）劣化診断調査等の概要

施設を継続利用していくためには、劣化している箇所に対し適切に修繕を行う必要があります。令和元(2019)年度に実施した劣化診断調査等及び令和4年度(2022年度)に実施した町営住宅外部修繕の結果を基に、劣化度を把握しました。

第1章

第2章

第3章

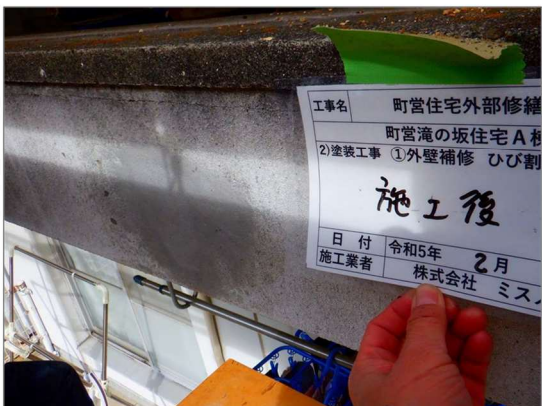
第4章

第5章

参考

(2) 現地の状況

令和4年度(2022年度)外部修繕後の現地の状況⁴は次のとおりです。

滝の坂住宅全景	
外観	 
	著しい劣化・損傷。露筋がみられる。 雨どい清掃。高圧洗浄を実施。
屋根	 
	外壁補修・爆裂補修を実施。 外壁補修・ひび割れ補修を実施。
外部	 

⁴ 内部、機械設備に関する写真は含まない

外部	階段手摺塗装工事を実施。	雨どい支持金物の交換を実施。
		
電気設備	分電盤の塗装工事を実施。	階段外灯の交換を実施。
		

	平松住宅全景	
外観		
屋根	雨どい清掃。高圧洗浄を実施。	雨どい清掃。高圧洗浄を実施。
		
外部	外壁補修・爆裂補修を実施。	外壁補修・ひび割れ補修を実施。
		

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考

外部	外部擁壁補修を実施。	階段手摺塗装工事を実施。
		
電気設備	分電盤の塗装工事を実施。	階段外灯の交換を実施。
		

(3) 劣化度の算定

- ・各部位の劣化状況評価結果を、評価別の点数に置き換えます。劣化状況が悪いものほど点数が高くなります。
- ・部位の劣化が建物全体へ影響を与えるものほど重視するため、部位ごとに劣化点数を設定しています。

表 1-12 劣化状況評価と点数

評価/部位	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備
概ね良好	0	0	0	0	0
部分的に劣化	5	3	1	3	4
広範囲に劣化	12	7	3	7	8
早急に対応が必要	16	10	4	10	12

- ・各部位の劣化点数の合計により劣化度を A～E で評価します。

劣化点数合計	～10点	11点～ 20点	21点～ 30点	31点～ 34点	35点～	
劣化度	A	B	C	D	E	
劣化状況	良い					悪い

表1-13 部位別の内訳

部位	内訳	部位	内訳
屋根	屋根防水	電気設備	通信・情報(防災)
	笠木		電力
	ドレーン、樋		避雷・屋外
	屋根スレート・かわら類等		受変電
外部	外装仕上げ材等		発電・静止形電源
	カーテンウォール	機械設備	中央監視
	外部天井		空調
	外部雑		換気
	外部開口部		排煙
内部	床仕上げ材		自動制御
	内壁仕上げ材		給排水衛生
	天井仕上げ材		消火
	内部開口部		ガス
	内部雑		昇降機その他
	避難経路、階段等		

(4) 劣化度の算定結果

劣化度の算定結果は次のとおりです。

表1-14 算定結果

団地・住棟情報			部位ごとの劣化点数						劣化度
団地番号	団地名称	住棟名称	屋根	外部	内部	電気設備	機械設備	劣化点 合計	
01	滝の坂住宅	滝の坂住宅 A棟	5	3	1	3	4	16	B
		滝の坂住宅 B棟	5	3	1	3	4	16	B
02	平松住宅	平松住宅	5	3	1	3	4	16	B

令和4年度(2022年度)に実施した外部修繕により、これまで外部(外壁等)と電気設備に見られた不具合は解消され、安全性や耐久性の向上が図られました。今後も定期的な点検を実施して施設の維持管理に努めます。

6 将来の必要戸数の推計

町営住宅の需要の見通し

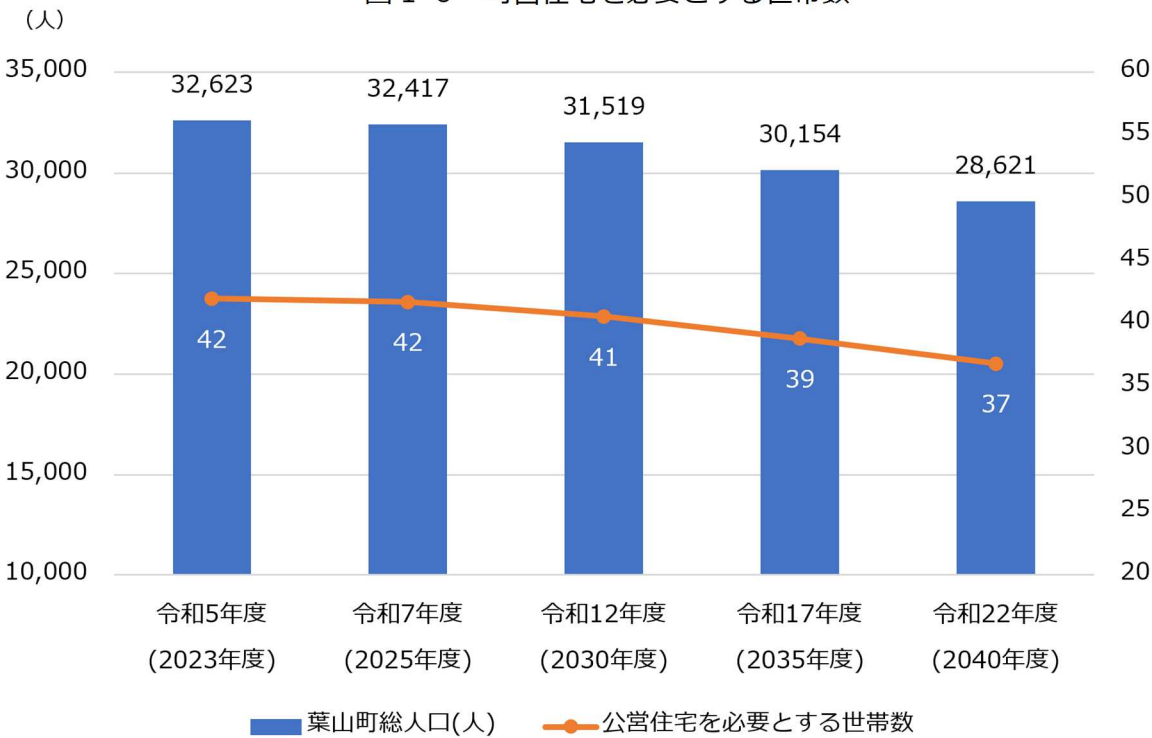
町営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、直近5か年の「町営住宅の応募状況」を基に町営住宅を必要とする世帯数を推計します。

表1-15 町営住宅の応募状況(表1-5再掲)

団地名称	間取り	管理戸数	令和元年度 (2019年度)		令和2年度 (2020年度)		令和3年度 (2021年度)		令和4年度 (2022年度)		令和5年度 (2023年度)		平均 応募倍率
			空室数	応募数	空室数	応募数	空室数	応募数	空室数	応募数	空室数	応募数	
滝の坂住宅	3DK	22	2	5	1	2	1	12	0	0	0	10	4.1
平松住宅	3DK	15	1		0		1		0		1		
合計		37	3	5	1	2	2	12	0	0	1	10	

直近5か年で募集を行った年度における平均応募倍率は4.1倍だったことから、直近5か年の「潜在的に町営住宅を必要とする世帯数」を42戸(管理住戸数37+応募戸数5※端数切り上げ)と仮定します。

図1-6 町営住宅を必要とする世帯数



町営住宅を必要とする世帯数は、人口に比例して減少し、令和5年度(2023年度)の42世帯から、令和22年度(2040年度)には37世帯となる見通し⁵です。

⁵ 計算式方法は次のとおり
(28,621 人 (令和 22 年度の人口推計) ÷ 32,623 人 (令和 5 年度の人口)) × 42 戸 (令和 5 年度の必要戸数)

第2章 長寿命化に関する基本的な考え方

1 建物の状況把握・修繕の実施・データ管理に関する考え方

(1) 建物の状況把握に関する考え方

町営住宅の長寿命化を図るにあたり、従前の事後保全型の取組から、故障や不具合を未然に防ぐ予防保全型の取組への移行を推進する必要があります。

そのため、令和2年度(2020年度)に作成しました「施設点検マニュアル」に基づき自主点検を行います。

(2) 修繕の実施に関する考え方

点検を通して把握した建物の状況を踏まえ、効率的かつ効果的な予防保全的な修繕工事を実施していきます。

(3) データ管理に関する考え方

町営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、前述の自主点検等の実施結果を反映します。

将来見込まれる修繕工事の内容や時期、金額をあらかじめ把握した上で、費用の平準化と計画的な修繕工事を推進します。

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考え方

(1) 改善事業の実施による長寿命化

安全性、居住性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、躯体の長寿命化等の住宅性能の向上を図るため、必要な改善事業の実施を検討します。

(2) ライフサイクルコストの縮減

予防保全的な修繕や長寿命化に資する改善事業を実施し、修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図ります。

第3章 団地敷地及び住棟の特性判定

1 特性判定の概要

団地敷地における社会的特性（需要・効率性・立地）及び住棟における物理的特性（躯体の安全性・避難の安全性・居住性）を把握し、町営住宅をどのように管理していくかを判別します。

表 3-1 特性判定による判別方法

団地敷地における 住棟における 物理的特性 社会的特性	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)
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止

※資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」

2 社会的特性・物理的特性の把握

町営住宅の団地敷地における「社会的特性」(需要・効率性・立地)及び住棟における「物理的特性」(躯体の安全性・避難の安全性・居住性)については、次のとおりです。

(1) 団地敷地の社会的特性

表 3-2 団地敷地における社会的特性

施設		需要		効率性			立地			
団地 番号	団地名称	空室	応募 倍率	敷地面積	土地 所有 区分	法規制	交通機関 (800m内)	公益施設 (800m内)	公益施設数 (800m内)	災害危険区域
01	滝の坂住宅	なし	4.1	2,256.14㎡	公有地	高さ制限なし	バス	B,C,D,F,G	9	(土砂)一部災害 警戒区域内
02	平松住宅	なし		1,281.05㎡	公有地	高さ制限なし	バス	A,B,C,D,F,G	10	(土砂)一部災害 警戒区域内

公益施設凡例

A 役場	E 中学校
B 集会所	F 病院
C 保育所・幼稚園	G その他(生活利便施設)
D 小学校	

(2) 住棟の物理的特性

表 3-3 住棟における物理的特性

住棟			躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				
団地 番号	団地名称	住棟名称	耐震性	二方向避難 確保状況	間取	住戸面積	バリアフリー性	浴室	給湯設備
01	滝の坂住宅	滝の坂住宅 A棟	有	問題なし	3DK	55.0㎡	一部有	有	有
		滝の坂住宅 B棟	有	問題なし	3DK	55.0㎡	一部有	有	有
02	平松住宅	平松住宅	有	問題なし	3DK	55.0㎡	一部有	有	有
			有	問題なし	3DK	52.6㎡	一部有	有	有

3 団地敷地における社会的特性の判定

団地敷地の社会的特性を評価し、団地の将来的な管理方針を判定します。原則として、次の検討内容全てが活用に適する場合に「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

表3-4 団地敷地における社会的特性の判定基準

検討内容		○	×	判定(適/不適)
需要	④空室状況	空室なし	空室あり	2つの検討内容がいずれも「○」である場合に、判定を「適」とします。
	⑥入居者募集時の応募倍率	1倍以上	応募無し	
効率性	④土地所有区分	公有地	借地を含む	2つの検討内容がいずれも「○」である場合に、判定を「適」とします。
	⑥法規制	高さ制限無し	高さ制限有り	
立地	④公共交通機関	規定範囲内に駅またはバス停有り ※規定範囲は「800m圏内」とします。	規定範囲内に駅またはバス停無し	3つの検討内容で「○」が2つ以上の場合に、判定を「適」とします。
	⑥公益施設等	規定範囲内に公益施設等が3つ以上 ※規定範囲は「800m圏内」とします。	規定範囲内に公益施設等が3つ未満	
	⑦ハザードマップ 危険区域	区域外に立地	区域内に立地	

※資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」

表3-5のとおり、滝の坂住宅、平松住宅ともに、社会的特性において概ね問題は見受けられず、**「継続管理する団地」**と判定されました。

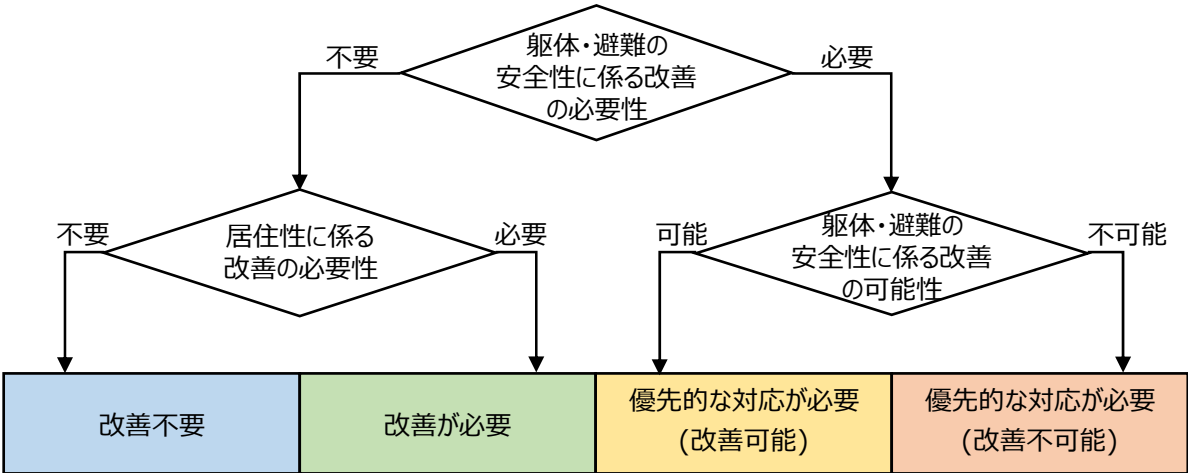
表3-5 団地敷地における社会的特性の判定結果

団地		判定項目							社会的特性の判定結果
団地番号	団地名称	需要		効率性		立地			
01	滝の坂住宅	適		適		適			継続管理する団地
		Ⓐ	Ⓑ	Ⓐ	Ⓑ	Ⓐ	Ⓑ	Ⓒ	
		○	○	○	○	○	○	×	
02	平松住宅	適		適		適			継続管理する団地
		Ⓐ	Ⓑ	Ⓐ	Ⓑ	Ⓐ	Ⓑ	Ⓒ	
		○	○	○	○	○	○	×	

4 住棟における物理的特性の判定

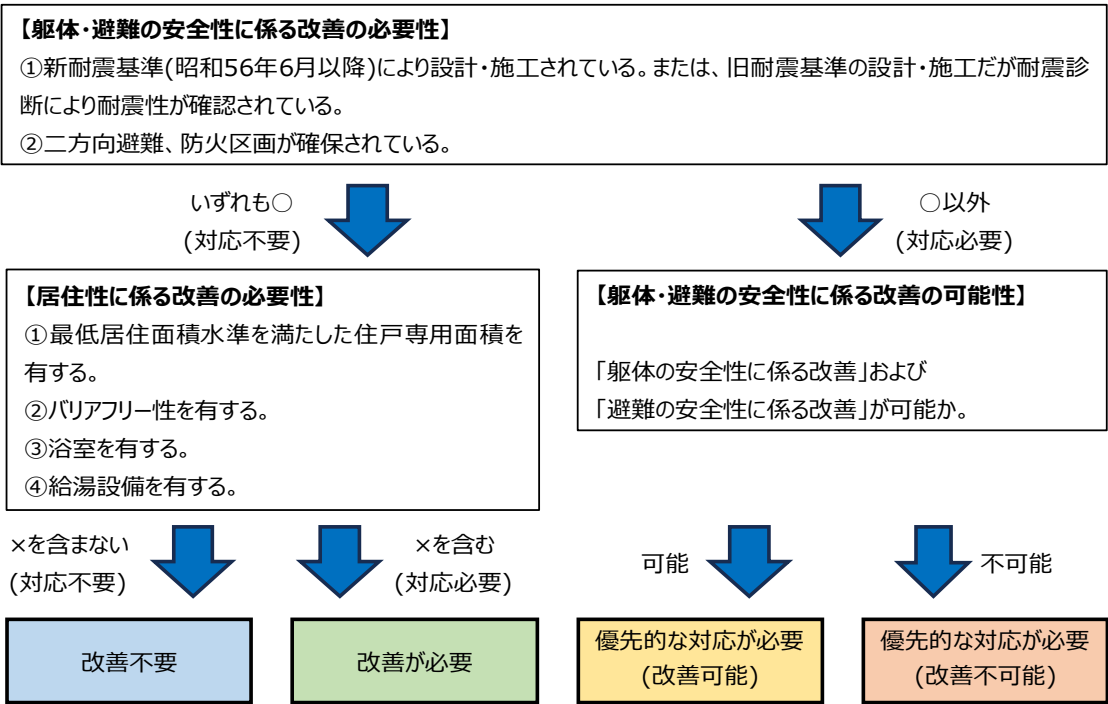
住棟の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。次の判定フローに基づき検討内容を判定し、各住棟を4区分に分類します。

図3-1 住棟における物理的特性の判定フロー



※資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」

図3-2 物理的特性の判定フローにおける判定内容



※資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」

表3-6のとおり、滝の坂住宅、平松住宅ともに、物理的特性において概ね問題は見受けられず、**「改善不要」**と判定されました。

表3-6 住棟における物理的特性の判定結果

住棟			判定項目								物理的 特性の 判定結果
団地番号	団地名称	住棟名称	躯体の 安全性に係る改善の		避難の 安全性に係る改善の		居住性に係る改善の必要性				
			1.必要性	2.可能性	3.必要性	4.可能性	住戸専用 面積	バリア フリー性	浴室	給湯設備	
01	滝の坂住宅	滝の坂住宅 A棟	○	-	○	-	○	△	○	○	
		滝の坂住宅 B棟	○	-	○	-	○	△	○	○	改善不要
02	平松住宅	平松住宅	○	-	○	-	○	△	○	○	改善不要

5 特性判定の結果

「3 団地敷地における社会的特性」及び「4 住棟における物理的特性」において判定された結果、表3-7のとおり、滝の坂住宅、平松住宅ともに特性判定の結果は、「**維持管理**」となりました。

表3-7 特性判定の結果表

団地敷地における 社会的特性 \ 住棟における 物理的特性	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)
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考

第4章 長寿命化に関する実施方針

特性判定の結果、「維持管理」となったことを踏まえ、長寿命化を図るため、点検・計画修繕・改善事業における実施方針を定めます。

1 点検の実施方針

修繕等の工事だけでなく、日常的・定期的な点検を実施し、施設を維持管理していきます。劣化状況等を把握し、効率的な修繕・更新を検討、計画に反映していきます。

表 4-1 点検の種類

分類		点検者	点検時期	点検方法
自主点検	日常点検	現場職員、施設所管課員	月2回程度 2週間に1回	目視、聴診、触診、 施設点検チェックシート
	周期点検	現場職員、施設所管課員、 公共施設課員	年2回 ・4月～5月 ・9月～10月	目視、聴診、触診、 施設点検チェックシート
	緊急点検	施設所管課員、公共施設課員	災害発生時 警報等発令時	目視

実施においては、令和2年度に作成しました「施設点検マニュアル」に基づき点検を行います。

施設点検マニュアル

□植栽、樹木が強風などで倒れたり、折れそうな枝はありませんか
機器や構造物が倒壊したり、落下・損傷はしていませんか

●視点
台風や強風の際、枝が折れて落下する危険性がないか、隣接する道路や敷地に傾いたり、覆いかぶさっていないか、サイン看板が倒れていないか、損傷していないか点検します。

●対応
転倒や落下する危険な箇所が見つかった場合は、カラーコーンなどで近寄れないようにしてください。

3. 点検の留意点

(1) 施設の安全管理に必要な点検項目のうち、多くの施設に共通する点検項目を例示したものです。各施設の状況に応じて、個別に必要な点検項目は適宜チェックシートに追加してください。

(2) 隠蔽部分、屋根の上等の高所で点検を実施するのに危険な箇所の点検は省略します。但し、階段空があり歩行可能な屋根、屋上、バルコニー、ベランダについては点検をしてください。

(3) 点検にあたっては、くれぐれも無理をせず、安全確保を徹底してください。

(4) 危険箇所が発見された場合は、緊急措置として立入禁止としてください。

(5) 前回改め

(6) 本マ

点検記録シート

記入例

施設名	家庭児童館	不具合	④
所管課・担当者	子ども育成課 電話(内線) 〇〇〇	箇所No.	④

▼不具合箇所の報告

報告日/ 令和 元 年 11 月 20 日 (水)

点検日

令和 元 年 11 月 15 日 (金)

不具合箇所

バルコニー-軒先下り壁

不具合内容

全体的に亀裂が生じていて、危険性がある。
壁の両端と壁下端に割れ目が出ている。

不具合箇所の写真

過去に類似の不具合が生じたことがあるか

□あり(年 月 日)

■なし □不明

備考

該当箇所がメイン玄関ホールの軒下ということもあり、トラロープにて通行止めとした。

▼対応の記録

対応日/ 令和 2 年 3 月 27 日 (金)

対応の方法

予算を待つ修繕等 (修繕費 42,451,000 円、修繕業者名 〇〇メー)

施設管理者による改善 □応急処置 □その他 ()

対応の内容

バルコニーをすべて撤去の上、新設とする。

対応箇所の写真

過去に類似の対応を行ったことがあるか

□あり(年 月 日)

■なし □不明

備考

緊急対応のため、予算費にて修繕を執行した。

2 計画修繕の実施方針

修繕周期を踏まえた定期的な点検を実施しつつ、予防保全的な修繕を行います。

3 改善事業の実施方針

一定の居住性や安全性等が確保されていることが確認できたため、上記の計画修繕に加え、長期的な活用を図るべく、長寿命化に資する改善事業を検討します。

検討にあたっては、予算の範囲内で改善の必要性やその効果による優先順位を慎重に考慮するものとしします。

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考

第5章 長寿命化のための事業実施に向けて

1 計画修繕・改善事業の実施予定

本計画期間において計画修繕・改善事業は予定されておりませんが、定期的を実施する点検結果を踏まえ、必要に応じて予防保全的な修繕・長寿命化に資する改善事業の実施を検討します。

2 新規整備事業及び建替事業の実施予定

本計画期間において新規整備及び建替事業は予定していません。

3 共同施設に係る事業の実施予定

本計画期間において共同施設にかかる事業は予定していません。

【参考】 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出方法

1 ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

長寿命化に資する改善事業を実施せずに、築 60 年に建替を実施する場合のライフサイクルコスト (LCC) の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

④【改善事業を実施しない場合】評価期間：60 年

$$LCC = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

長寿命化に資する改善事業を実施し、築 80 年に建替を実施する場合のライフサイクルコスト (LCC) の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

⑤【改善事業を実施する場合】評価期間：80 年

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

●用語の解説

■建設費

当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

■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(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(※)

■修繕費

管理期間における修繕工事費の見込み額(※)

■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(※)

※現時点以後、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%)を適用して現在価値化しています。

※資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」

2 ライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化に資する改善事業を実施しない場合と実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)を比較した縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

①【改善事業を実施しない場合】評価期間：60年

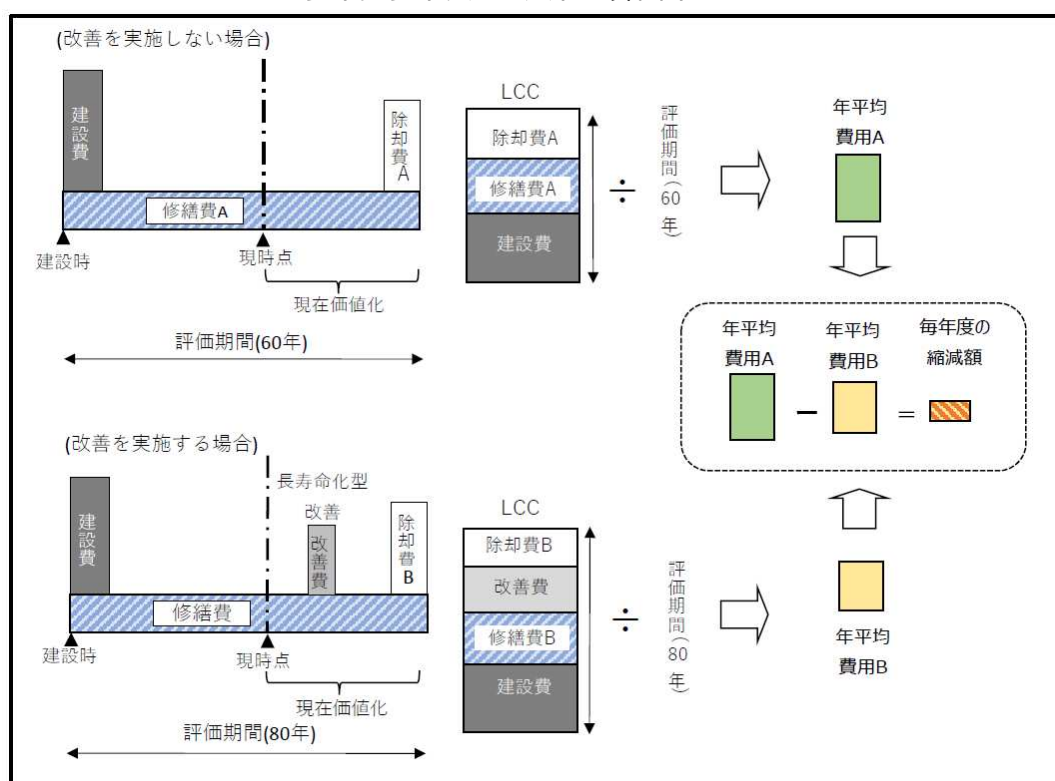
$$\text{LCC(年平均額)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間 60 年}}$$

②【改善事業を実施する場合】評価期間：80年

$$\text{LCC(年平均額)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間 80 年}}$$

$$\text{LCC の縮減効果額(年平均額)} = \text{①の LCC} - \text{②の LCC}$$

ライフサイクルコストの算出イメージ



※資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」



●お問い合わせ先

葉山町 福祉部福祉課



046-876-1111(代表)

ホームページでは町営住宅長寿命化計画の上位計画である
「葉山町公共施設等総合管理計画」を公表しています。

葉山町 総合管理計画

検索

