奥多摩町公営住宅等長寿命化計画

【改定版】

令和６年２月

奥多摩町

■■ 目　　次 ■■

序　章　計画策定にあたって 1
1　計画策定の背景と目的 1
（1）計画策定の背景 1
（2）計画策定の目的 1
2　計画の位置付け・計画期間 2
（1）計画の位置付け 2
（2）計画の対象 2
（3）計画期間 2

第1章　奥多摩町の現状 3
1　奥多摩町の概況 3
（1）位置・地勢 3
（2）人口・世帯数の推移 4
2　奥多摩町の住宅事情 8
住宅ストック 8
3　公営住宅等ストックの概要 10
（1）公営住宅等の位置 10
（2）団地カルテ 11
（3）公営住宅等の状況 16
（4）入居者の状況 40
（5）公営住宅等の課題 45

第2章　長寿命化に関する基本方針 46
（1）ストックの状況把握（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 46
（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 46

第3章　長寿命化計画の対象と事業手法の選定 47
1　計画の対象 47
2　目標とする管理期間 47
3　事業手法の内容 48
4　事業手法の選定方針 49

５　事業手法の選定 50
（１）公営住宅等における需要予測と目標管理戸数の設定.....50
（２）事業手法の選定（１次判定） 52
（３）事業手法の選定（２次判定） 55
（４）事業手法の選定（３次判定） 57
（５）計画期間における事業手法の決定 59
（６）計画期間における事業手法別戸数 60

第４章　公営住宅等における事業実施方針 61
１　点検の実施方針 61
２　計画修繕の実施方針.....62
３　改善事業の実施方針.....67
４　建替事業の実施方針.....68

第５章　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 69
１　建替事業に係るライフサイクルコストの算出 69
２　改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出.....69
３　建替事業に係るライフサイクルコストの算出結果 70

第６章　長寿命化のための事業実施予定一覧 74

序　章　計画策定にあたって

1　計画策定の背景と目的

（１）計画策定の背景

我が国においては、近年、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっています。また、厳しい財政状況が続く中、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されています。このことから、公共施設等の現状を把握し、長期的な視点を持って長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。こうした状況を踏まえ、奥多摩町（以下「本町」という。）では、公共施設等の長寿命化や効果的かつ効率的な整備と管理運営の方針を示した「奥多摩町公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を平成 28 年３月に策定しました。

また、公営住宅等においては計画期間を平成 26 年度～平成 35 年度（令和５年度）とする「奥多摩町公営住宅等長寿命化計画」を平成 26 年２月に策定し、各種事業に取り組んできました。

今回の「奥多摩町公営住宅等長寿命化計画【改定版】」（以下「本計画」という。）の策定は、前回の計画から 10 年を経過することや、平成 28 年８月に国により「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下「指針」という。）が改定されたことから、指針に即し、関連計画との整合や事業の進捗状況などを勘案し長期的な視点をもって実施するものです。

（２）計画策定の目的

本計画は、公営住宅等の状況や将来的な需要の見通しを踏まえ、住棟ごとに事業方針を定めることで、ライフサイクルコストの縮減、修繕や更新時期の分散化、事業の平準化を図り、公営住宅等の適切なマネジメントを実施することを目的とします。

2　計画の位置付け・計画期間

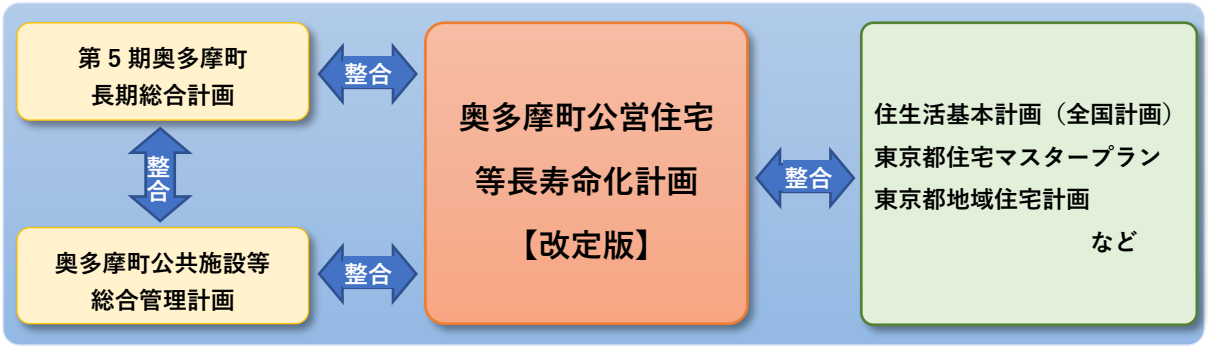
（１）計画の位置付け

本計画は、「第５期奥多摩町長期総合計画」等の上位計画や「総合管理計画」等の関連計画の方針に従って作成される計画であり、「住生活基本計画」や「東京都住宅マスタープラン」など国や都において策定されている関連諸計画との整合を図りながら策定します。

また、公営住宅は平成 19 年に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（略称　住宅セーフティネット法）」において、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置付けられました。

したがって、高齢者施策、障がい者施策、子育て施策等の福祉施策との連携も一層重要となるため、これらの関連計画との整合にも留意する必要があります。

図　本計画の位置付け



（２）計画の対象

本町では、公営住宅及び町営住宅、町営若者住宅、町営子育て応援住宅を管理していますが、本計画の対象は、公営住宅２団地 11 棟と町営住宅（若者住宅及び子育て応援住宅は除く）３団地 17 棟の計５団地 28 棟及び集会所等の共同施設とします。

表　計画の対象施設

区 分	団 地 名	棟数(棟)	戸数(戸)	備　　考
公営	栃久保	4	20	
	日向	7	24	旧都営日向アパート
町営	栃久保第１	7	7	高齢者・母子家庭対象
	栃久保第２	9	9	
	小河内	1	6	

（３）計画期間

本計画は、令和５年度（2023）を基準年度とし、令和６年度（2024）から令和 15 年度（2033）の 10 年間を計画期間とします。

また、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて適宜、見直しを行うこととします。なお、法制度等が改正され、計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。

第１章　奥多摩町の現状

１　奥多摩町の概況

（１）位置・地勢

本町は、東京都の西北端に位置し、東は青梅市、西は山梨県北都留郡、北は埼玉県秩父市、南は檜原村に接し、全域が秩父多摩甲斐国立公園に含まれる豊かな自然に恵まれた地域である。

町の面積は、225.53ｋ㎡と広く、東京都全体の約 10 分の１を占めるが、そのうち 94%は山林であり、地形は急峻で平坦地はほとんどなく、切り立った渓谷と急傾斜地の山々が連なっている。

町の公共交通機関は、ＪＲ青梅線と西東京バスがあり、ＪＲ青梅線はＪＲ中央線に接続し、都心までおよそ２時間 10 分を要する。西東京バスは、隣接している山梨県丹波山村と小菅村へ運行する３路線と町内の 10 路線の 13 路線が運行している。主要道路は、国道 411 号が多摩川に沿って幹線となっており、そのバイパス道路として都道 184 号（多摩川南岸道路）が氷川地区から棚澤地区までの一部区間で開通している。また、日原方面へは都道 204 号が通じている。

図１-１　奥多摩町の位置

（２）人口・世帯数の推移

① 人口・世帯数

国勢調査の結果では、本町の人口は平成 12 年（2000）以前から減少を続け、最近 20 年間では約 3,000 人の減少で、都内有数の高い人口減少率となっています。また、世帯数も同様で最近 20 年間で約 500 世帯の減少となっています。さらに、１世帯当りの人員は最近 20 年間で１世帯あたり 0.65 人の減少となっており、核家族化及び単独世帯の増加が進んでいることが伺えます。

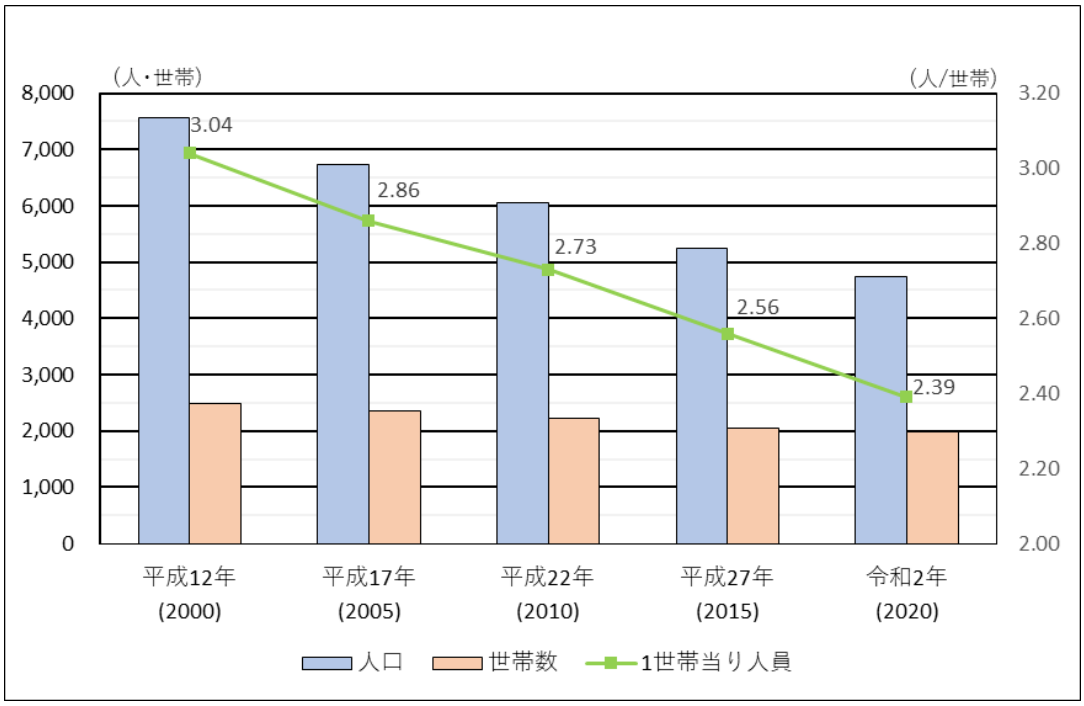
町のデータによると、令和５年 10 月１日現在の人口は 4,651 人、世帯数は 2,523 世帯、１世帯当りの人員は 1.84 人／世帯となっています。

表１-１　人口・世帯数の推移

	人　口 （人）	世　帯　数 （世帯）	１世帯当り人員 （人／世帯）
平成 12 年(2000)	7,575	2,490	3.04
平成 17 年(2005)	6,741	2,355	2.86
平成 22 年(2010)	6,045	2,217	2.73
平成 27 年(2015)	5,234	2,045	2.56
令和 2 年(2020)	4,750	1,984	2.39

資料：各年国勢調査

図１-２　人口・世帯数の推移



② 人口構成

令和２年（2020）の年齢三区分別人口の構成比をみると、「０～14 歳」は 7.1%、「15～64 歳」が 42.1%、「65 歳以上」が 50.7%で、概ね２人に１人が高齢者となっています。

東京都全体と比較すると「０～14 歳」の割合が 4.1 ポイント低く、また「65 歳以上」の割合が 28.6 ポイント高くなっていることから、少子・高齢化が着実に進行していることが伺えます。

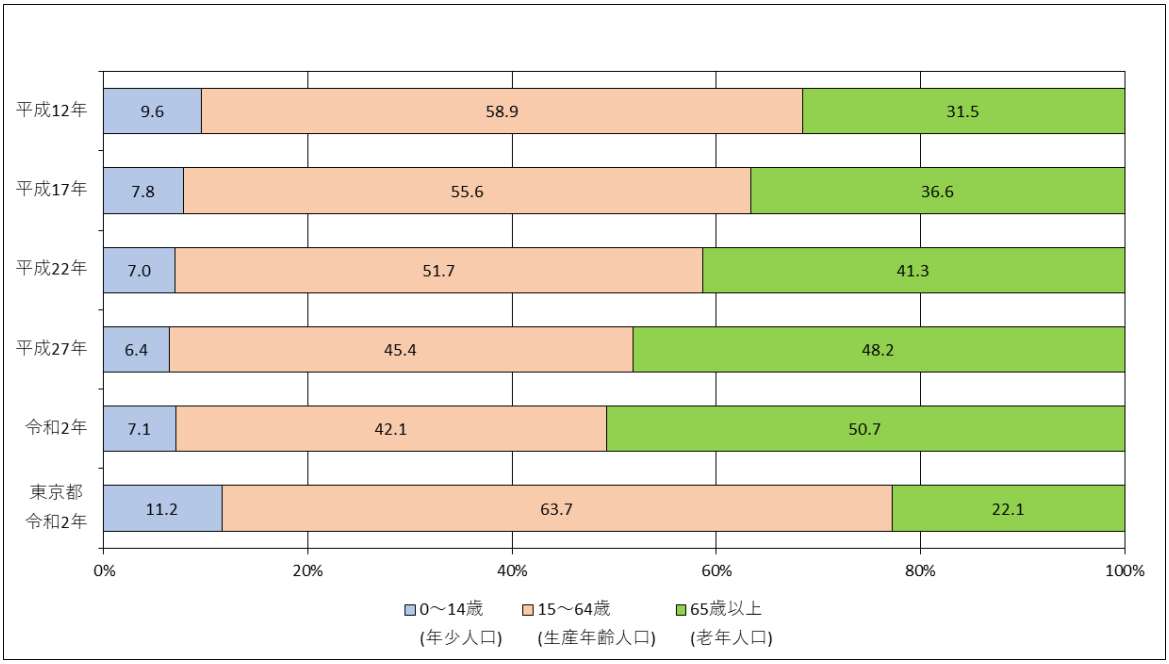
次に、人口の推移をみると「０～14 歳」及び「15～64 歳」で減少を続け、最近 20 年間では「０～14 歳」が約 400 人、また「15～64 歳」が約 2,500 人の減少となっており、生産年齢人口の減少が際立っています。それに反し、「65 歳以上」は増加傾向で、最近 20 年間の構成比は 19.2 ポイントの増加となっています。

表１-２　年齢三区分別人口の推移

		総人口(人)	0～14 歳		15～64 歳		65 歳以上	
			人口（人）	構成比（%）	人口（人）	構成比（%）	人口（人）	構成比（%）
平成 12 年(2000)		7,575	725	9.6	4,464	58.9	2,386	31.5
平成 17 年(2005)		6,741	526	7.8	3,750	55.6	2,465	36.6
平成 22 年(2010)		6,045	422	7.0	3,125	51.7	2,498	41.3
平成 27 年(2015)		5,234	335	6.4	2,375	45.4	2,522	48.2
令和２年（2020）	奥多摩町	4,750	337	7.1	1,998	42.1	2,410	50.7
	東京都	14,047,594	1,566,840	11.2	8,944,193	63.7	3,107,822	22.1

※総人口は年齢が「不詳」のものを含む。
資料：各年国勢調査

図１-３　年齢三区分別人口比率の推移



③ 高齢者世帯数

「高齢単身世帯」、「高齢夫婦世帯」ともに、平成 12 年（2000）以降増加傾向にあります。令和 2 年（2020）の「高齢単身世帯」は 463 世帯で、平成 12 年（2000）と比べると約 2.0 倍、また「高齢夫婦世帯」は 390 世帯で約 1.1 倍の増加となっており、「高齢単身世帯」の増加が際立っています。

総世帯に占める割合は「高齢単身世帯」が 23.3%、また「高齢夫婦世帯」が 19.7%で、両世帯合わせると総世帯の 43.0%を占めています。

※高齢単身世帯　65 歳以上の人一人のみの一般世帯。

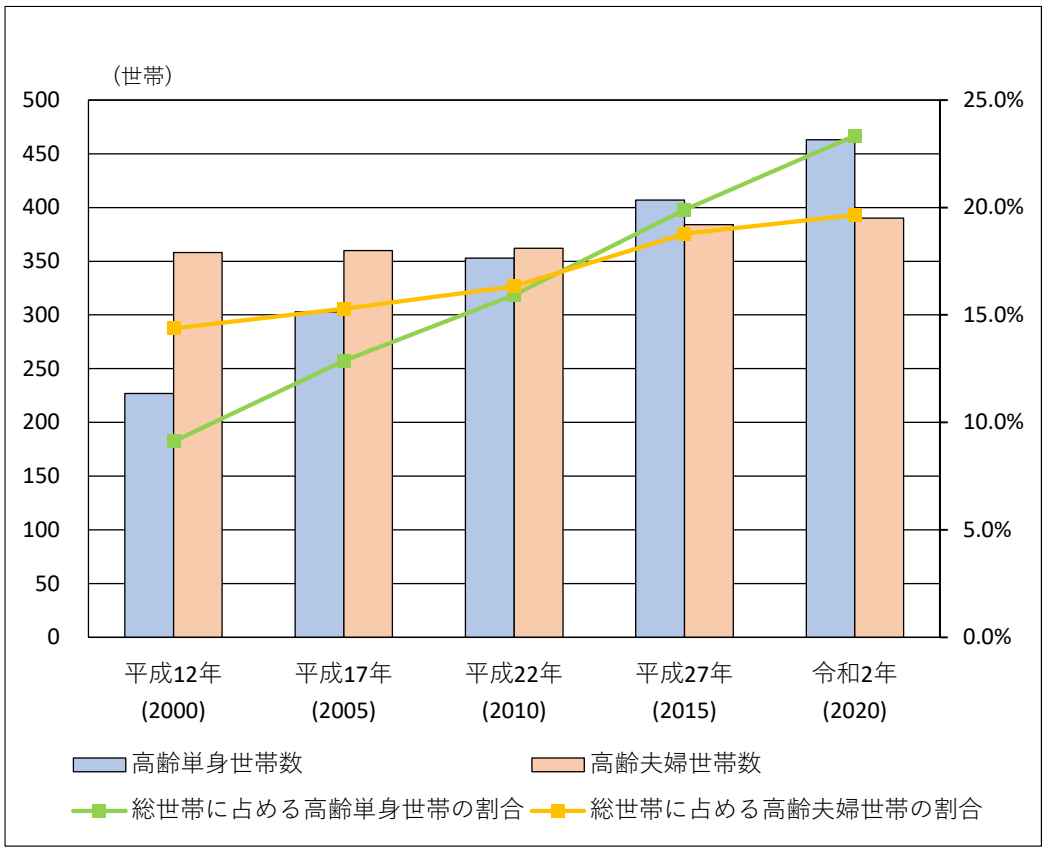
※高齢夫婦世帯　夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦一組のみの一般世帯。

表 1 - 3　高齢単身・夫婦世帯数の推移

	高齢単身世帯数（世帯）	総世帯に占める割合(%)	高齢夫婦世帯数（世帯）	総世帯に占める割合(%)
平成 12 年(2000)	227	9.1	358	14.4
平成 17 年(2005)	303	12.9	360	15.3
平成 22 年(2010)	353	15.9	362	16.3
平成 27 年(2015)	407	19.9	384	18.8
令和 2 年(2020)	463	23.3	390	19.7

資料：各年国勢調査

図 1 - 4　高齢単身・夫婦世帯数の推移



④ ひとり親世帯数

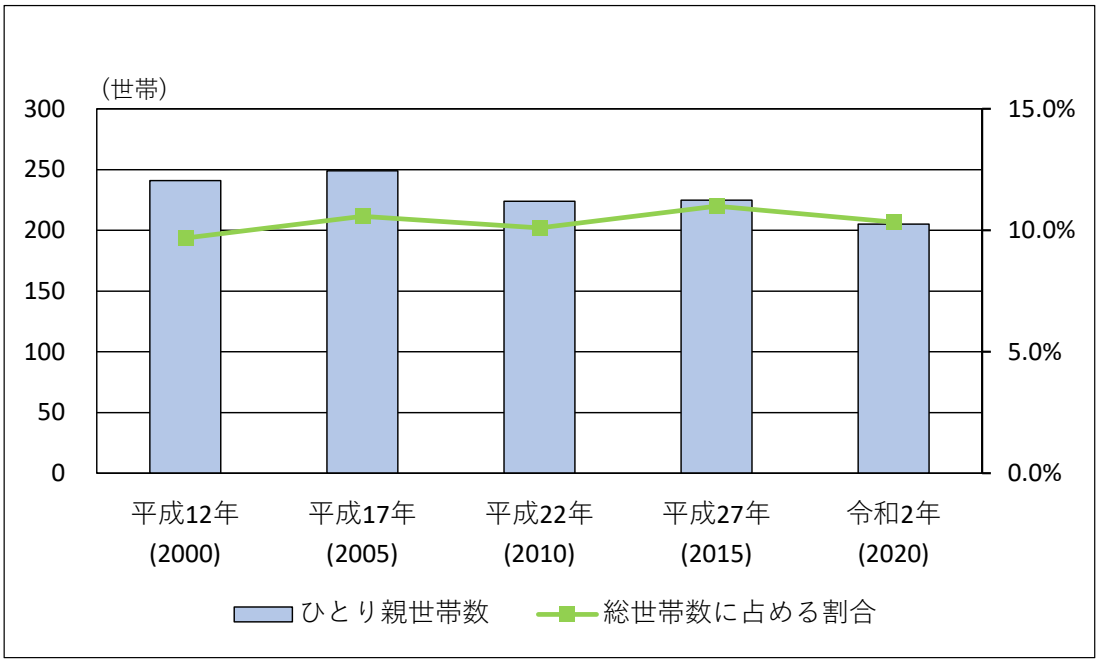
ひとり親世帯数は、平成 12 年（2000）以降ほぼ横ばいであり、令和 2 年（2020）では 205 世帯で、総世帯数に占める割合は 10.3%となっています。

表 1 - 4　ひとり親世帯数の推移

	平成 12 年（2000）	平成 17 年（2005）	平成 22 年（2010）	平成 27 年（2015）	令和 2 年（2020）
ひとり親世帯数（世帯）	241	249	224	225	205
総世帯数に占める割合（%）	9.7	10.6	10.1	11.0	10.3

資料：各年国勢調査

図 1 - 5　ひとり親世帯数の推移



2　奥多摩町の住宅事情

住宅ストック

住宅所有関係別の住宅ストック

令和２年（2020）の国勢調査によると、「住宅に住む一般世帯」1,946 世帯のうち、「持ち家」は 1,664 世帯、「公営・公団・公社の借家」は 130 世帯、「民営の借家」は 61 世帯、「給与住宅」は 68 世帯、「間借り」は 23 世帯で、「持ち家」の占める割合が 85.5%と最も高く、次に「公営・公団・公社の借家」の 6.7%が続きます。

東京都全体と比べると「持ち家」の占める割合が 39.4 ポイント高く、「公営・公団・公社の借家」の割合も 0.2 ポイント高くなっています。一方で「民営の借家」の割合は 38.7 ポイント低くなっています。

平成 12 年（2000）以降の推移をみると、「公営・公団・公社の借家」の世帯数は増加傾向にありますが、「持ち家」及び「民営の借家」は減少傾向で、特に「持ち家」は最近 20 年間で約 500 世帯の減少となっています。また、全体に占める割合は各世帯とも大きな変動はありませんが、「公営・公団・公社の借家」は増加傾向にあります。

なお、本町には都営住宅及び公団・公社の借家はありません。

表１-5　所有関係別一般世帯数の推移

	平成 12 年（2000）	平成 17 年（2005）	平成 22 年（2010）	平成 27 年（2015）	令和 2 年(2020)	
					奥多摩町	東京都
住宅に住む一般世帯数(世帯)	2,440	2,330	2,192	2,024	1,946	7,144,677
持ち家(世帯)	2,175	2,086	1,957	1,807	1,664	3,295,617
借家総数(世帯)	265	244	235	217	282	3,849,060
公営･公団･公社の借家(世帯)	61	74	80	78	130	460,921
民営の借家(世帯)	90	88	82	64	61	2,983,764
給与住宅(世帯)	94	71	64	61	68	265,261
間借り(世帯)	20	11	9	14	23	139,114

資料：各年国勢調査

図１-6　所有関係別一般世帯数の推移

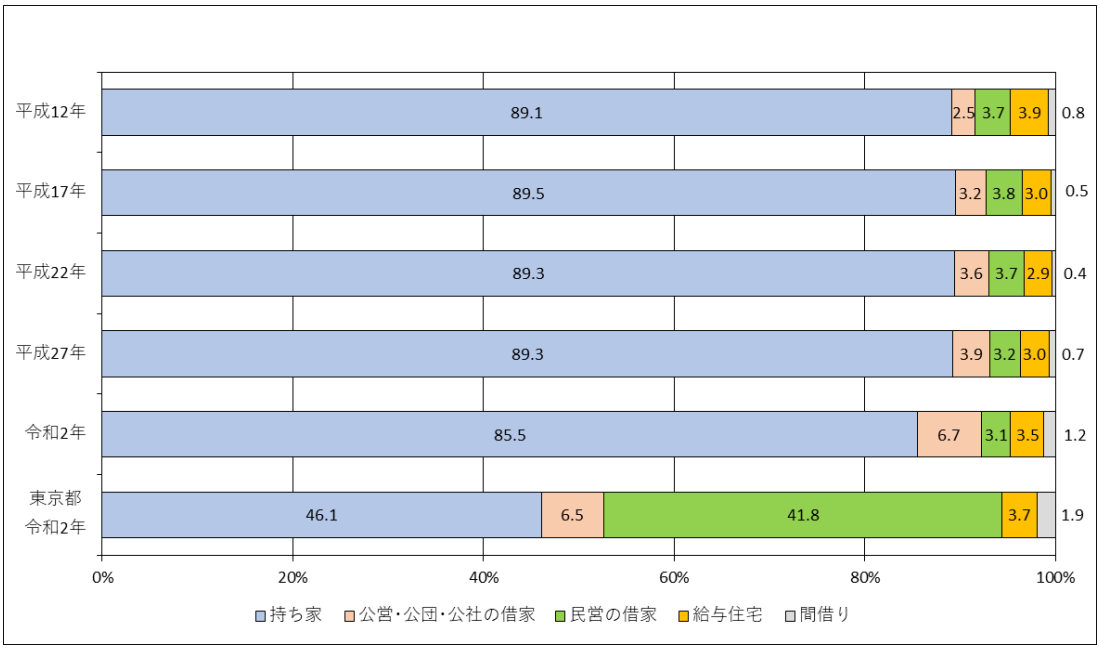
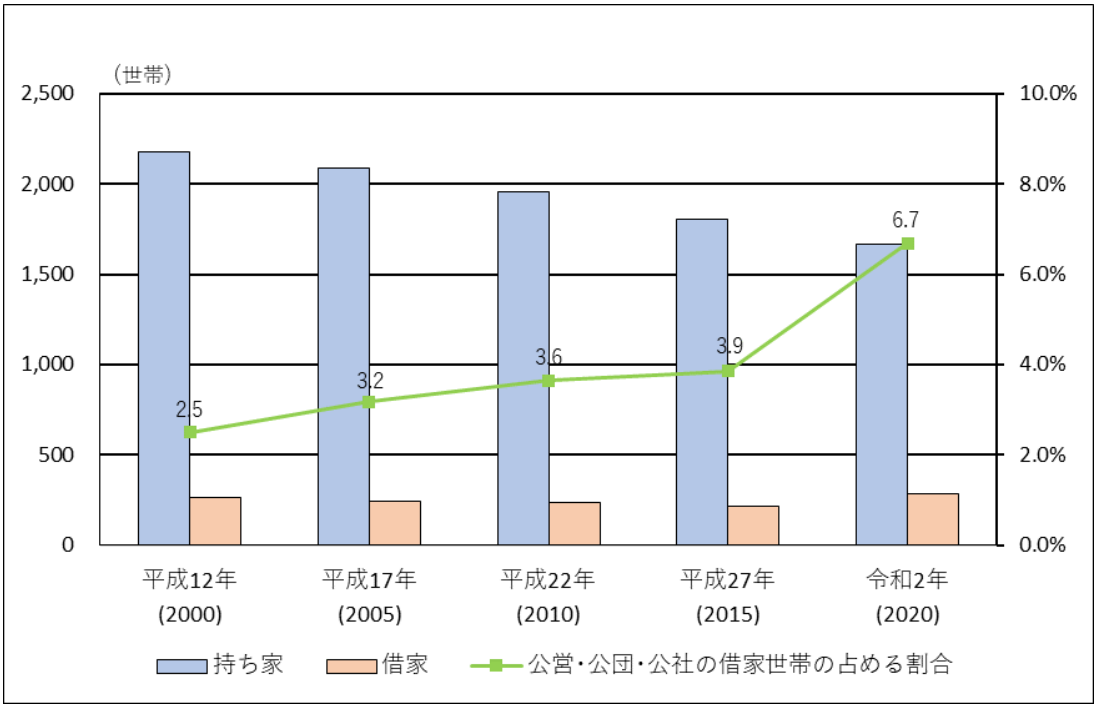


図１-7　持ち家、借家世帯数・公営等借家世帯率の推移



3　公営住宅等ストックの概要

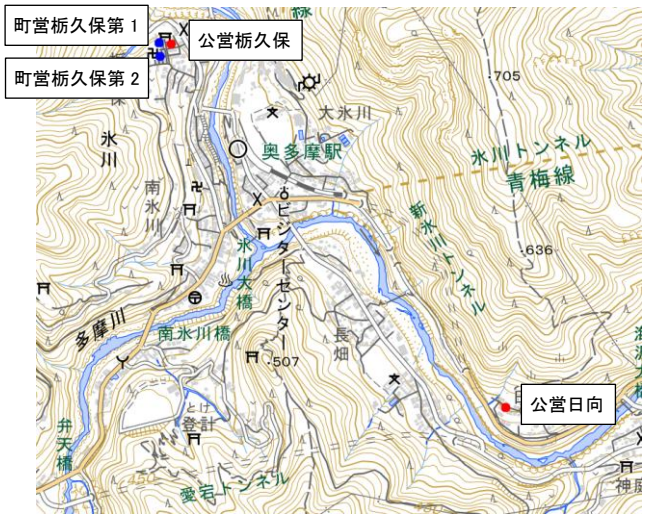
（１）公営住宅等の位置

図１-8　公営住宅等の位置

● 公営住宅(2 団地)
● 町営住宅(3 団地)

町営小河内住宅

栃久保住宅(3 団地)及び日向住宅



資料：国土地理院地図を加工して作成

（２）団地カルテ

① 公営栃久保住宅

住宅名	栃久保	種別	公営	所在地	奥多摩町氷川1806-1

立地状況・延床面積等	立地状況	都市計画区域	区域外
		用途地域	無指定
		指定建ぺい率	70%
		指定容積率	400%
	敷地・建物状況	敷地面積	3,006.12㎡
		権利関係	町有地
		建築面積	707.40㎡
		延床面積	1,281.60㎡
	周辺の主要な公共施設	小学校	氷川小学校【900m】
		中学校	奥多摩中学校【1.3km】
		鉄道駅	ＪＲ東日本青梅線 奥多摩駅【500m】
		バス停留所	栃久保【100m】

	タイプ	計	木造	簡易耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造	
住棟属性	棟数	4棟		4棟			
	戸数	20戸		20戸			
	階数			2階建			

	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り
住戸属性	簡易耐火造	20戸	1980（S55）	45年	2025（R7）	65.70㎡	3DK

付帯施設	集会所	●	児童遊園	●	駐車場	×	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	ＥＶ	－

	入居状況		世帯状況			世帯主年齢	
入居者属性	入居戸数	18戸	世帯人数別世帯数	単身	9世帯	30歳未満	－
	空家戸数	2戸		2人	2世帯	30～39歳	－
	入居者数	41人		3人	1世帯	40～49歳	2世帯
	1世帯当り人員	2.28人/世帯		4人	5世帯	50～59歳	5世帯
	居住年数（5年未満）	3世帯		5人	1世帯	60～64歳	1世帯
	居住年数（10年未満）	1世帯		6人以上	－	65歳以上	10世帯
	居住年数（20年未満）	7世帯	高齢者のいる世帯（65歳以上）	単身	7世帯		
	居住年数（20年以上）	7世帯		単身以外	4世帯		

修繕履歴	平成26年度	
	平成27年度	
	平成28年度	
	平成29年度	
	平成30年度	
	令和元年度	
	令和2年度	
	令和3年度	
	令和4年度	
	令和5年度	

※入居者属性は令和５年９月現在

② 公営日向住宅

住宅名	日向	種別	公営	所在地	奥多摩町氷川84-2

立地状況・延床面積等	立地状況	都市計画区域	区域外
		用途地域	無指定
		指定建ぺい率	70%
		指定容積率	400%
	敷地・建物状況	敷地面積	2,013.00㎡
		権利関係	町有地
		建築面積	－
		延床面積	－
	周辺の主要な公共施設	小学校	氷川小学校【1.7km】
		中学校	奥多摩中学校【1.3km】
		鉄道駅	ＪＲ東日本青梅線 奥多摩駅【1.6km】
		バス停留所	初縄田【600m】

	タイプ	計	木造	簡易耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造	
住棟属性	棟数	7棟			7棟		
	戸数	24戸			24戸		
	階数				2階建		

	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り
住戸属性	RC造	24戸	1982･1983(S57･58)	70年	2052･2053(R34･R35)	63.80㎡	3DK

付帯施設	集会所	●	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	ＥＶ	－

	入居状況		世帯状況			世帯主年齢	
入居者属性	入居戸数	15戸	世帯人数別世帯数	単身	7世帯	30歳未満	－
	空家戸数	9戸		2人	7世帯	30～39歳	1世帯
	入居者数	25人		3人	－	40～49歳	－
	1世帯当り人員	1.67人/世帯		4人	1世帯	50～59歳	5世帯
	居住年数（5年未満）	4世帯		5人	－	60～64歳	2世帯
	居住年数（10年未満）	3世帯		6人以上	－	65歳以上	7世帯
	居住年数（20年未満）	6世帯	高齢者のいる世帯（65歳以上）	単身	5世帯		
	居住年数（20年以上）	2世帯		単身以外	3世帯		

修繕履歴	平成26年度	
	平成27年度	
	平成28年度	
	平成29年度	
	平成30年度	
	令和元年度	
	令和2年度	外壁等改修工事（1号棟・2号棟・3号棟）
	令和3年度	外壁等改修工事（4号棟・5号棟・6号棟）
	令和4年度	外壁等改修工事（5号棟・6号棟・7号棟）
	令和5年度	

※入居者属性は令和５年９月現在

③ 町営栃久保第１住宅

住宅名	栃久保第１	種別	町営	所在地	奥多摩町氷川1806-1

立地状況・延床面積等	立地状況	都市計画区域	区域外
		用途地域	無指定
		指定建ぺい率	70％
		指定容積率	400％
	敷地・建物状況	敷地面積	－
		権利関係	町有地
		建築面積	294.84㎡
		延床面積	290.57㎡
	周辺の主要な公共施設	小学校	氷川小学校【900m】
		中学校	奥多摩中学校【1.3km】
		鉄道駅	ＪＲ東日本青梅線 奥多摩駅【500m】
		バス停留所	栃久保【100m】

	タイプ	計	木造	簡易耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造	
住棟属性	棟数	7棟	7棟				
	戸数	7戸	7戸				
	階数		平屋建				

	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り
住戸属性	木造	7戸	1993（H5）	30年	2023（R5）	41.51㎡	2DK

付帯施設	集会所	●	児童遊園	×	駐車場	×	駐輪場	×	ゴミ集積所	×	ＥＶ	－

入居者属性	入居状況		世帯状況			世帯主年齢	
	入居戸数	7戸	世帯人数別世帯数	単身	5世帯	30歳未満	－
	空家戸数	－		2人	1世帯	30～39歳	1世帯
	入居者数	11人		3人	－	40～49歳	－
	1世帯当り人員	1.57人/世帯		4人	1世帯	50～59歳	1世帯
	居住年数（5年未満）	5世帯		5人	－	60～64歳	－
	居住年数（10年未満）	－		6人以上	－	65歳以上	5世帯
	居住年数（20年未満）	－	高齢者のいる世帯（65歳以上）	単身	5世帯		
	居住年数（20年以上）	2世帯		単身以外	1世帯		

修繕履歴	
	平成26年度
	平成27年度
	平成28年度
	平成29年度
	平成30年度
	令和元年度
	令和2年度
	令和3年度
	令和4年度
	令和5年度

※入居者属性は令和５年９月現在

④ 町営栃久保第２住宅

住宅名	栃久保第２	種別	町営	所在地	奥多摩町氷川1868

立地状況・延床面積等	立地状況	都市計画区域	区域外
		用途地域	無指定
		指定建ぺい率	70%
		指定容積率	400%
	敷地・建物状況	敷地面積	－
		権利関係	町有地
		建築面積	509.31㎡
		延床面積	458.64㎡
	周辺の主要な公共施設	小学校	氷川小学校【900m】
		中学校	奥多摩中学校【1.3km】
		鉄道駅	ＪＲ東日本青梅線 奥多摩駅【500m】
		バス停留所	栃久保【100m】

住棟属性	タイプ	計	木造	簡易耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造	
	棟数	9棟	9棟				
	戸数	9戸	9戸				
	階数		平屋建				

住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り
	木造	9戸	1994･1995(H6･7)	30年	2024･2025(R6･R7)	56.59㎡	2LDK

付帯施設	集会所	●	児童遊園	×	駐車場	×	駐輪場	×	ゴミ集積所	×	ＥＶ	－

入居者属性	入居状況		世帯状況			世帯主年齢	
	入居戸数	8戸	世帯人数別世帯数	単身	1世帯	30歳未満	－
	空家戸数	1戸		2人	2世帯	30～39歳	1世帯
	入居者数	28人		3人	1世帯	40～49歳	3世帯
	1世帯当り人員	3.50人/世帯		4人	－	50～59歳	2世帯
	居住年数（5年未満）	6世帯		5人	4世帯	60～64歳	－
	居住年数（10年未満）	1世帯		6人以上	－	65歳以上	2世帯
	居住年数（20年未満）	－	高齢者のいる世帯（65歳以上）	単身	－		
	居住年数（20年以上）	1世帯		単身以外	2世帯		

修繕履歴	
	平成26年度
	平成27年度
	平成28年度
	平成29年度
	平成30年度
	令和元年度
	令和2年度
	令和3年度
	令和4年度
	令和5年度

※入居者属性は令和５年９月現在

⑤ 町営小河内住宅

住宅名	小河内	種別	町営	所在地	奥多摩町留浦1237

立地状況・延床面積等	立地状況	都市計画区域	区域外	
		用途地域	無指定	
		指定建ぺい率	70%	
		指定容積率	400%	
	敷地・建物状況	敷地面積	645.14㎡	
		権利関係	町有地	
		建築面積	131.22㎡	
		延床面積	262.44㎡	
	周辺の主要な公共施設	小学校	氷川小学校【12.3km】	
		中学校	奥多摩中学校【12.6km】	
		鉄道駅	ＪＲ東日本青梅線 奥多摩駅【12.2km】	
		バス停留所	雲風呂【50m】	

住棟属性	タイプ	計	木造	簡易耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造	
	棟数	1棟			1棟		
	戸数	6戸			6戸		
	階数				2階建		

住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り
	RC造	6戸	1994（H6）	70年	2064(R46)	43.74㎡	3DK

付帯施設	集会所	×	児童遊園	×	駐車場	×	駐輪場	×	ゴミ集積所	×	ＥＶ	－

入居者属性	入居状況		世帯状況			世帯主年齢	
	入居戸数	6戸	世帯人数別世帯数	単身	5世帯	30歳未満	－
	空家戸数	－		2人	1世帯	30～39歳	－
	入居者数	7人		3人	－	40～49歳	－
	1世帯当り人員	1.17人/世帯		4人	－	50～59歳	2世帯
	居住年数（5年未満）	－		5人	－	60～64歳	1世帯
	居住年数（10年未満）	2世帯		6人以上	－	65歳以上	3世帯
	居住年数（20年未満）	4世帯	高齢者のいる世帯（65歳以上）	単身	2世帯		
	居住年数（20年以上）	－		単身以外	1世帯		

修繕履歴	
平成26年度	
平成27年度	
平成28年度	
平成29年度	外壁等改修工事
平成30年度	
令和元年度	
令和2年度	
令和3年度	
令和4年度	
令和5年度	

※入居者属性は令和５年９月現在

（３）公営住宅等の状況

① 概要

本町では公営住宅２団地 11 棟と町営住宅（若者住宅及び子育て応援住宅は除く）３団地 17 棟の計５団地 28 棟を管理しています。

表１-6　公営住宅等一覧

団　地　名		構　造	階 数	建 設 年 度		耐震基準	棟 数（棟）	戸　数（戸）
公営	栃久保	簡易耐火	2	昭和 55 年	1980 年	旧耐震	4	20
	日向	耐火	2	昭和 57 年	1982 年	新耐震	7	24
				昭和 58 年	1983 年			
町営	栃久保第１	木造	1	平成５年	1993 年	新耐震	7	7
	栃久保第２	木造	1	平成６年	1994 年	新耐震	9	9
				平成７年	1995 年			
	小河内	耐火	2	平成６年	1994 年	新耐震	1	6
計							28	66

資料：奥多摩町

② 立地状況

団地の立地状況は以下の通りとなっています。

表１-7　立地状況

団　地　名		小学校までの距離		中学校までの距離		最寄り駅までの距離		最寄りバス停までの距離	
公営	栃久保	氷川小学校	900m	奥多摩中学校	1.3km	奥多摩駅	500m	栃久保	100m
	日向	氷川小学校	1.7km	奥多摩中学校	1.3km	奥多摩駅	1.6km	初縄田	600m
町営	栃久保第１	氷川小学校	900m	奥多摩中学校	1.3km	奥多摩駅	500m	栃久保	100m
	栃久保第２	氷川小学校	900m	奥多摩中学校	1.3km	奥多摩駅	500m	栃久保	100m
	小河内	氷川小学校	12.3km	奥多摩中学校	12.6km	奥多摩駅	12.2km	雲風呂	50m

③ 都市計画における指定の状況

都市計画における指定状況は以下の通りとなっています。

表１-8　法指定の状況

団　地　名		都市計画区域	用途地域	指定建ぺい率	指定容積率
公営	栃久保	都市計画区域外	無指定	70%	400%
	日向	都市計画区域外	無指定	70%	400%
町営	栃久保第１	都市計画区域外	無指定	70%	400%
	栃久保第２	都市計画区域外	無指定	70%	400%
	小河内	都市計画区域外	無指定	70%	400%

④ 公営住宅の耐用年限

公営住宅法には、耐火構造、準耐火構造、木造の３区分による公営住宅の構造ごとの耐用年限が示されています。このうち、準耐火構造には簡易耐火構造２階建が含まれ、また木造には簡易耐火構造平屋建が含まれます。（簡易耐火構造とは、公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成５年政令第 209 号）による改正前の公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）第１号２号に定める構造）

表１-9　公営住宅の耐用年限

構　　造		耐 用 年 限
耐火構造	高層耐火構造＝高耐	70 年
	中層耐火構造＝中耐	
準耐火構造	簡易耐火構造２階建＝簡二	45 年
木造	簡易耐火構造平屋建＝簡平	30 年

資料：公営住宅法施行令

⑤ 耐用年限経過状況

各団地の耐用年限経過状況をみると、令和５年度（2023）時点で耐用年限に到達しているのは「栃久保第１住宅」となります。また、令和５年度（2023）以降の 10 年間では「栃久保住宅」と「栃久保第２住宅」が到達することとなります。

表１-10　耐用年限経過状況

団　地　名		構　造	建 設 年 度	経過年数	耐用年限	耐用年限 1/2 到達年度	耐用年限 到達年度
公営	栃久保	簡易耐火２階建	昭和 55 年(1980)	43 年	45 年	平成 15 年(2003)	令和 7 年(2025)
	日向	耐火２階建	昭和 57 年(1982) 昭和 58 年(1983)	41 年 40 年	70 年	平成 29 年(2017) 平成 30 年(2018)	令和 34 年(2052) 令和 35 年(2053)
町営	栃久保第１	木造平屋建	平成 5 年(1993)	30 年	30 年	平成 20 年(2008)	令和 5 年(2023)
	栃久保第２	木造平屋建	平成 6 年(1994) 平成 7 年(1995)	29 年 28 年	30 年	平成 21 年(2009) 平成 22 年(2010)	令和 6 年(2024) 令和 7 年(2025)
	小河内	耐火２階建	平成 6 年(1994)	29 年	70 年	令和 11 年(2029)	令和 46 年(2064)

資料：奥多摩町

⑥ 町営若者住宅

少子高齢化などにより、人口減少が進んでおり、人口の流出防止と若年夫婦世帯などを対象とした転入人口の増加を図るために、様々な少子化・定住化対策の一環として、若い方々に住んでいただけるよう、一般的な住宅よりも低額な家賃設定をした住宅です。

表 1-11　町営若者住宅一覧

住宅名	所在地	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)
若者住宅(川井)	奥多摩町川井 564 番地 1	1989(H1)	1	1
若者住宅(大丹波南平)	奥多摩町大丹波 145 番地 1	2017(H29)	1	3
若者住宅(梅沢)	奥多摩町梅沢 152 番地 8	2023(R5)	1	1
若者住宅(小丹波第 1(宮ノ下))	奥多摩町小丹波 627 番地 9	2015･2016 (H27･H28)	6	12
若者住宅(小丹波第 2(桜久保))	奥多摩町小丹波 162 番地 1	2017(H29)	2	4
若者住宅(小丹波第 3(南ノ原))	奥多摩町小丹波 102 番地 1	2018(H30)	2	4
若者住宅(小丹波第 4(宮ノ下))	奥多摩町小丹波 468 番地	2019(R1)	8	8
若者住宅(棚沢坂下)	奥多摩町棚沢 741 番地 2	2016(H28)	1	3
若者住宅(氷川大氷川)	奥多摩町氷川 298 番地 1	2021(R3)	1	2
若者住宅(南氷川第 1)	奥多摩町氷川 1449 番地 1	2018(H30)	1	3
若者住宅(南氷川第 2)	奥多摩町氷川 1492 番地 1	2020(R2)	1	2
若者住宅(栃久保除ケ野)	奥多摩町氷川 459 番地	1999･2002 (H11･H14)	10	10
若者住宅(海沢第 1)	奥多摩町海沢 805 番地	2009(H21)	4	9
若者住宅(海沢第 2)	奥多摩町海沢 912 番地 9	1984(S59)	1	1

⑦ 町営子育て応援住宅

「子育てしやすい住宅」をコンセプトとし、自然環境のよい奥多摩で永住を考えている子育て世帯を対象に、地域活動などに積極的に参加していただき、地域活力の向上、防犯・防災力の向上につながるよう、22 年間の定住で無償譲与する住宅です。

表 1-12　町営子育て応援住宅一覧

住宅名	所在地	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)
子育て応援住宅(川井松葉)	奥多摩町川井 710 番地 1	2019(R1)	1	1
子育て応援住宅(丹三郎稲荷前)	奥多摩町丹三郎 313 番地 1	2021(R3)	1	1
子育て応援住宅(小丹波桜久保)	奥多摩町小丹波 167 番地 4	2022(R4)	1	1
子育て応援住宅(小丹波寸庭平第 1)	奥多摩町小丹波 861 番地 1	2018(H30)	1	1
子育て応援住宅(小丹波寸庭平第 2)	奥多摩町小丹波 904 番地 4	2021(R3)	1	1
子育て応援住宅(海沢上野)	奥多摩町海沢 895 番地 8	2022(R4)	1	1
子育て応援住宅(海沢大加第 1)	奥多摩町海沢 1021 番地 1	2020(R2)	1	1
子育て応援住宅(海沢大加第 2)	奥多摩町海沢 1019 番地 3	2020(R2)	1	1

⑧ 居住水準・整備状況

各住戸の居住水準状況をみると、面積では「60～70 ㎡未満」が 44 戸（66.7%）と最も多く、住戸タイプでは「３ＤＫ」の 50 戸（75.8%）となっています。

次に設備等の整備状況をみると、「栃久保住宅」以外では３箇所給湯が整備され、浴槽は全ての住宅で設置されています。また、室内の手すり設置や段差の解消は全ての住宅で未整備となっています。

表１-13　居住水準・整備状況

団　地　名		戸数（戸）	住戸タイプ	住戸面積（㎡）	整 備 状 況		
					3 箇所給湯	手すり設置段差解消	浴槽
公営	栃久保	20	3ＤＫ	65.70	×	×	○
	日向	24	3ＤＫ	63.80	○	×	○
町営	栃久保第 1	7	2ＤＫ	41.51	○	×	○
	栃久保第 2	9	2ＬＤＫ	56.59	○	×	○
	小河内	6	3ＤＫ	43.74	○	×	○

※ 3 箇所給湯：台所、洗面所、浴室の 3 ヶ所に給湯できる設備。

資料：奥多摩町

	40～50 ㎡未満	50～60 ㎡未満	60～70 ㎡未満
住戸数	13	9	44
全戸数に対する割合	19.7%	13.6%	66.7%

	2ＤＫ	2ＬＤＫ	3DK
住戸数	7	9	50
全戸数に対する割合	10.6%	13.6%	75.8%

⑨ 改修・修繕履歴

平成 25 年度（2013）に策定した「奥多摩町公営住宅等長寿命化計画」の計画期間における改修・修繕事業の内容は以下の通りとなっています。

表１-14　改修・修繕履歴

団地名		平成 26 年度（2014）	平成 27 年度（2015）	平成 28 年度（2016）	平成 29 年度（2017）	平成 30 年度（2018）	令和元年度（2019）	令和 2 年度（2020）	令和 3 年度（2021）	令和 4 年度（2022）	令和 5 年度（2023）
公営	栃久保										
	日向							外壁等改修工事（1～3 号棟）	外壁等改修工事（4～6 号棟）	外壁等改修工事（5～7 号棟）	
町営	栃久保第 1										
	栃久保第 2										
	小河内				外壁等改修工事						

資料：奥多摩町

⑩ 劣化状況調査

令和５年 10 月に実施した外観目視による現地調査の結果を踏まえ、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況を整理します。

【公営栃久保住宅】

<table>
<tr><th>住 棟 名</th><th colspan="2">結 果 概 要</th></tr>
<tr><td rowspan="5">１号棟</td><td colspan="2">【優先的な対応が必要】
◆ 屋根
・屋根材に劣化が見られる。（写真①、②）
◆ 外壁等
・外壁等に鉄筋の露出や塗装の剥離、汚れ等が見られる。（写真③～⑭）
◆ 鉄部塗装等
・玄関ドア、手すり等の塗装に劣化が見られる。（写真⑮～⑲）
・立て樋の支持金物に錆が見られる。（写真⑳）</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>① 屋根の劣化</td><td>② 屋根の劣化</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>③ 塗装の剥離（外壁）</td><td>④ 塗装の汚れ（外壁）</td></tr>
</table>

⑤ 塗装の剥離（軒天）	⑥ 鉄筋の露出（外壁）
⑦ 塗装の剥離（外壁）	⑧ 塗装の剥離（軒天）
⑨ 塗装の汚れ（外壁）	⑩ 鉄筋の露出（外壁）
⑪ 鉄筋の露出（外壁）	⑫ 目地の劣化（外壁）

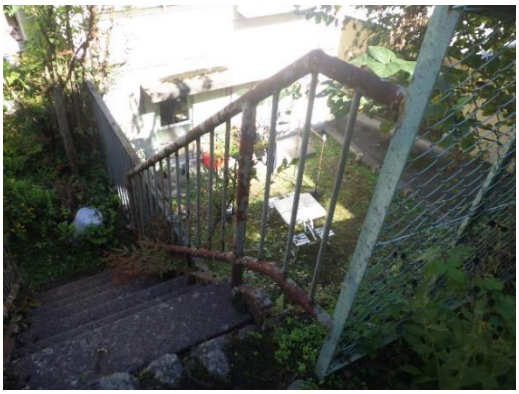
⑬ 塗装の汚れ（外壁）

⑭ 塗装の汚れ（外壁）

⑮ 塗装の劣化（玄関ドア）

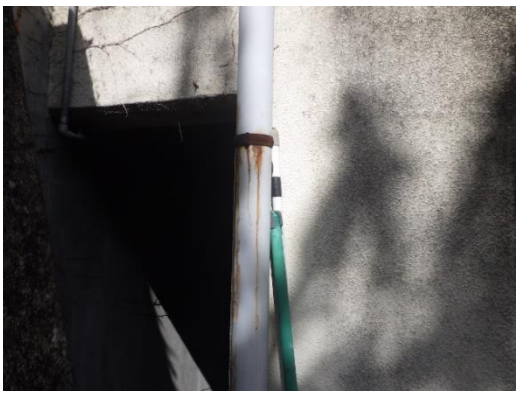
⑯ 塗装の劣化（手すり）

⑰ 塗装の劣化（手すり）



⑱ 塗装の劣化（手すり）

⑲ 塗装の劣化（制御ボックス）



⑳ 支持金物の錆（立て樋）

住 棟 名	結 果 概 要
2 号棟	**【優先的な対応が必要】** ◆ 屋根 ・屋根材に劣化が見られる。（写真①～③） ◆ 外壁等 ・外壁等に鉄筋の露出や塗装の剥離、汚れ等が見られる。（写真④～⑩） ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドア、手すり等の塗装に劣化が見られる。（写真⑪～⑬） ・立て樋の支持金物に錆が見られる。（写真⑭）

① 屋根の劣化

② 屋根の劣化

③ 屋根の劣化

④ 鉄筋の露出（外壁）

⑤ 鉄筋の露出（外壁）

⑥ 塗装の剥離・汚れ（外壁）

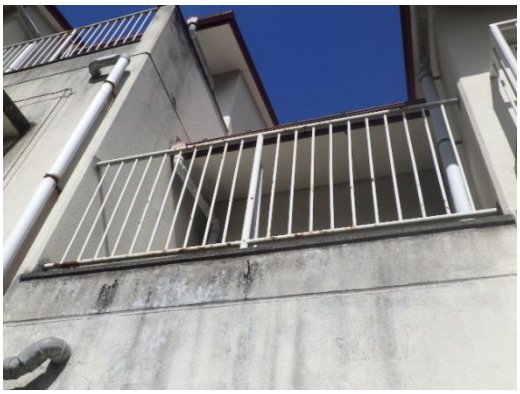
⑦ 目地の劣化（外壁）

⑧ 塗装の剥離（外壁）

⑨ 塗装の剥離（外壁）

⑩ 塗装の剥離（軒天）

⑪ 塗装の劣化（玄関ドア）



⑫ 塗装の劣化（手すり）

⑬ 塗装の劣化（制御ボックス）

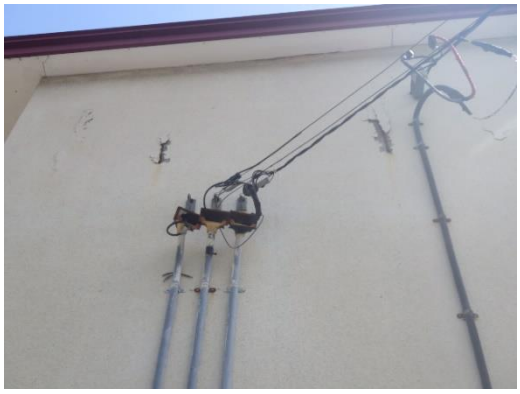
⑭ 支持金物の錆（立て樋）

住 棟 名	結 果 概 要
3 号棟	**【優先的な対応が必要】** ◆ 屋根 ・屋根材に劣化が見られる。（写真①、②） ◆ 外壁等 ・外壁等に鉄筋の露出や塗装の剥離、汚れ等が見られる。（写真③～⑨） ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドア、手すり等の塗装に劣化が見られる。（写真⑩～⑬） ・立て樋の支持金物に錆が見られる。（写真⑭）

① 屋根の劣化

② 屋根の劣化

③ 鉄筋の露出（外壁）



④ 鉄筋の露出（外壁）

⑤ 目地の劣化（外壁）

⑥ 塗装の剥離・汚れ（外壁）

⑦ 塗装の汚れ（軒天）	⑧ 鉄筋の露出（外壁）
⑨ 塗装の剥離（外壁）	⑩ 塗装の劣化（玄関ドア）
⑪ 塗装の劣化（手すり）	⑫ 塗装の劣化（手すり）
⑬ 塗装の劣化（制御ボックス）	⑭ 支持金物の錆（立て樋）

住 棟 名	結 果 概 要
4 号棟	**【優先的な対応が必要】** ◆ 屋根 ・屋根材に劣化が見られる。（写真①、②） ◆ 外壁等 ・外壁等に鉄筋の露出や塗装の剥離、汚れ等が見られる。（写真③～⑩） ◆ 鉄部塗装等 ・玄関ドア、手すり等の塗装に劣化が見られる。（写真⑪～⑬） ・立て樋の支持金物に錆が見られる。（写真⑭）

① 屋根の劣化

② 屋根の劣化

③ 鉄筋の露出（外壁）

④ 塗装の汚れ（軒天）

⑤ 塗装の剥離・汚れ（外壁）

⑥ 鉄筋の露出（外壁）

⑦ 鉄筋の露出（外壁）

⑧ 鉄筋の露出（外壁）

⑨ 塗装の汚れ（外壁）

⑩ 塗装の剥離（外壁）

⑪ 塗装の劣化（玄関ドア）

⑫ 塗装の劣化（手すり）

⑬ 塗装の劣化（制御ボックス）

⑭ 支持金物の錆（立て樋）

住 棟 名	結 果 概 要
附属施設 ・外構	**【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】** ◆ 鉄部塗装等 ・駐輪場、外灯、制御盤、手すり、看板、遊具の塗装に劣化が見られる。（写真①～⑥）

① 塗装の劣化（駐輪場）

② 塗装の劣化（外灯）

③ 塗装の劣化（制御盤）

④ 塗装の劣化（手すり）

⑤ 塗装の劣化（看板）

⑥ 塗装の劣化（遊具）

【公営日向住宅】

住 棟 名	結 果 概 要	
1 号棟～ 7 号棟	**【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】** ◆ 屋根 ・屋根瓦に破損が見られる。（写真①～⑧） **【経過観察】** ◆ 外壁等 ・概ね良好である。（写真⑨～⑭）	
	① 瓦の破損（屋根・1 号棟）	② 瓦の破損（屋根・2 号棟）
	③ 瓦の破損（屋根・3 号棟）	④ 瓦の破損（屋根・4 号棟）
	⑤ 瓦の破損（屋根・5 号棟）	⑥ 瓦の破損（屋根・6 号棟）

⑦ 瓦の破損・補修跡（屋根・7 号棟）

⑧ 瓦の破損・補修跡（屋根・7 号棟）

⑨ 概ね良好（外壁・1 号棟）

⑩ 概ね良好（外壁・2 号棟）

⑪ 概ね良好（外壁・3 号棟）

⑫ 概ね良好（外壁・4 号棟）

⑬ 概ね良好（外壁・5 号棟）

⑭ 概ね良好（外壁・7 号棟）

住 棟 名	結 果 概 要
附属施設 ・外構	**【経過観察】** ◆ 集会所 ・外階段のタイルに破損が見られる。（写真①、②） ・天井に漏水跡が見られる。（写真③） ・壁にクラックが見られる。（写真④～⑥） ◆ 駐車場 ・白線に劣化が見られる。（写真⑦） ◆ 児童遊園 ・遊具の塗装に劣化が見られる。（写真⑧） ◆ 外構 ・フェンスの塗装に劣化が見られる。（写真⑨） ・擁壁にクラックや隙間が見られる。（写真⑩～⑭）

① タイルの破損（集会所・外階段）

② タイルの破損（集会所・外階段）

③ 天井の漏水跡（集会所・ホール）

④ 壁のクラック（集会所・ホール）

⑤ 壁のクラック（集会所・ホール）

⑥ 壁のクラック（集会所・洗面所）

⑦ 白線の劣化（駐車場）

⑧ 塗装の劣化（遊具）

⑨ 塗装の劣化（フェンス）

⑩ 擁壁のクラック

⑪ 擁壁のクラック

⑫ 擁壁のクラック

⑬ 擁壁のクラック

⑭ 擁壁の隙間

【町営栃久保第1住宅】

住 棟 名	結 果 概 要	
201 号棟～ 207 号棟	**【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】** ◆ 屋根 ・屋根瓦に汚れや植生、軒樋に土砂の堆積が見られる。（写真①～⑧） ◆ 外壁等 ・外壁等に塗装の汚れが見られる。（写真⑨～⑭） ・207 号棟の外壁にクラックが見られる。（写真⑭）	
	① 瓦の汚れ（屋根・201 号棟）	② 植生（屋根・201 号棟）
	③ 瓦の汚れ（屋根・202 号棟）	④ 土砂の堆積（軒樋・202 号棟）
	⑤ 植生（屋根・203 号棟）	⑥ 土砂の堆積（軒樋・203 号棟）

⑦ 瓦の汚れ（屋根・204 号棟）

⑧ 瓦の汚れ（屋根・206 号棟）

⑨ 塗装の汚れ（外壁・202 号棟）

⑩ 塗装の汚れ（外壁・204 号棟）

⑪ 塗装の汚れ（外壁・205 号棟）

⑫ 塗装の汚れ（軒天・206 号棟）

⑬ 塗装の汚れ（外壁・206 号棟）

⑭ クラック・塗装の汚れ（外壁・207 号棟）

【町営栃久保第2住宅】

住 棟 名	結 果 概 要	
301 号棟～ 309 号棟	**【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】** ◆ 屋根 ・スレート屋根に劣化、軒樋に土砂の堆積が見られる。（写真①～⑪） ・305 号棟のスレート屋根に破損が見られる。（写真⑥） ◆ 外壁等 ・外壁等に塗装の汚れ、剥離、目地の劣化が見られる。（写真⑫～㉒） ・309 号棟の外壁にクラックが見られる。（写真㉒）	
	① 屋根の劣化（301 号棟）	② 土砂の堆積（軒樋・302 号棟）
	③ 屋根の劣化（303 号棟）	④ 屋根の劣化（304 号棟）
	⑤ 土砂の堆積（軒樋・305 号棟）	⑥ 屋根の劣化・破損（305 号棟）

⑦ 屋根の劣化(306 号棟)

⑧ 土砂の堆積(軒樋・306 号棟)

⑨ 屋根の劣化(307 号棟)

⑩ 土砂の堆積(軒樋・308 号棟)

⑪ 土砂の堆積(軒樋・309 号棟)

⑫ 塗装の汚れ(外壁・301 号棟)

⑬ 塗装の汚れ(外壁・302 号棟)

⑭ 塗装の汚れ(外壁・303 号棟)

⑮ 塗装の剥離（外壁・304 号棟）

⑯ 塗装の汚れ（外壁・305 号棟）

⑰ 塗装の汚れ（軒天・306 号棟）

⑱ 塗装の汚れ（軒天・307 号棟）

⑲ 目地の劣化（外壁・308 号棟）

⑳ 塗装の剥離（外壁・308 号棟）

㉑ 目地の劣化（外壁・309 号棟）

㉒ クラック・塗装の剥離（外壁・309 号棟）

【町営小河内住宅】

住 棟 名	結 果 概 要	
	【優先的な対応が必要】 ◆ 屋上 ・ドレインに詰まりが見られる。（写真①、②） **【修繕・改善周期の観点から実施の可否の検討が必要】** ◆ 屋上 ・塗膜防水に劣化が見られる。（写真③、④） **【経過観察】** ◆ 外壁等 ・概ね良好である。（写真⑤、⑥）	
	① ドレインの詰まり（屋上）	② ドレインの詰まり（屋上）
	③ 塗膜防水の劣化（屋上）	④ 塗膜防水の劣化（屋上）
	⑤ 概ね良好（外壁）	⑥ 概ね良好（外壁）

（４）入居者の状況

① 入居戸数・居住者数

団地全体の入居率をみると、管理戸数 66 戸、入居戸数 54 戸、入居率 81.8%で、空家戸数は 12 戸となっています。また、団地全体の平均世帯人数は 2.07 人／戸となっています。

入居状況を世帯人数別でみると、「単身世帯」が 27 世帯（50.0%）と最も多く、次いで「２人世帯」の 13 世帯（24.1%）となっています。また、団地別では「栃久保住宅」、「栃久保第１住宅」、「小河内住宅」で「単身世帯」が最も多く、「日向住宅」では「単身世帯」と「２人世帯」が同数で、「栃久保第２住宅」では「５人世帯」が最も多くなっています。

表１-15　入居戸数・居住者数の状況

令和５年９月現在

団　地　名		管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	空家戸数（戸）	入居率	世帯人数別世帯数（世帯）					居住者総数（人）	平均世帯人数（人/戸）
						１人	２人	３人	４人	５人		
公営	栃久保	20	18	2	90.0%	9	2	1	5	1	41	2.28
	日向	24	15	9	62.5%	7	7	0	1	0	25	1.67
町営	栃久保第１	7	7	0	100.0%	5	1	0	1	0	11	1.57
	栃久保第２	9	8	1	88.9%	1	2	1	0	4	28	3.50
	小河内	6	6	0	100.0%	5	1	0	0	0	7	1.17
計		66	54	12	81.8%	27	13	2	7	5	112	2.07

資料：奥多摩町

図１-9　世帯人数別世帯数

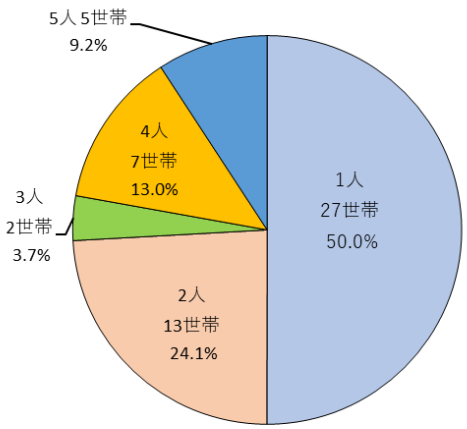
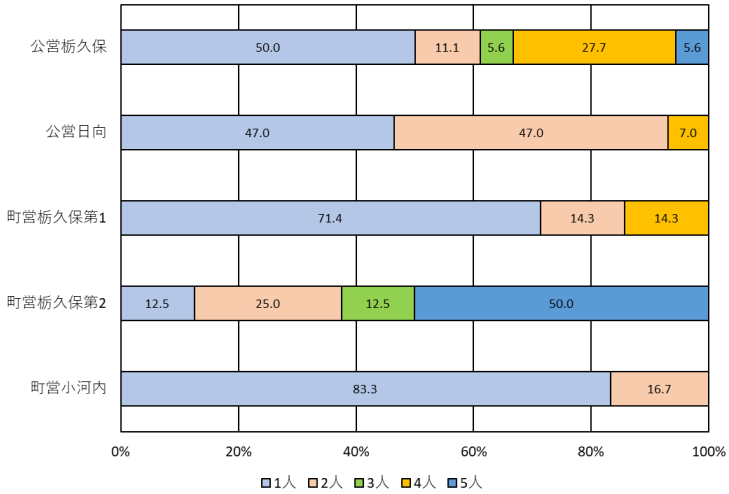


図１-10　世帯人数別世帯数（団地別）



② 世帯主年齢

団地全体の世帯主年齢別の入居状況をみると、「65 歳以上」の世帯主が 54 世帯中 27 世帯（50.0%）と最も多く、次いで「50～59 歳」の 15 世帯（27.8%）と続いており、今後ますます高齢化が進行することが予測されます。また、団地別では「栃久保第 2 住宅」で「40～49 歳」が最も多く、それ以外の住宅では「65 歳以上」が最も多くなっています。

表 1 -16　世帯主年齢の状況

令和 5 年 9 月現在

団　地　名		管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	30 歳未満（世帯）	30～39 歳（世帯）	40～49 歳（世帯）	50～59 歳（世帯）	60～64 歳（世帯）	65 歳以上（世帯）
公営	栃久保	20	18	0	0	2	5	1	10
	日向	24	15	0	1	0	5	2	7
町営	栃久保第 1	7	7	0	1	0	1	0	5
	栃久保第 2	9	8	0	1	3	2	0	2
	小河内	6	6	0	0	0	2	1	3
計		66	54	0	3	5	15	4	27

資料：奥多摩町

図 1 -11　世帯主年齢状況

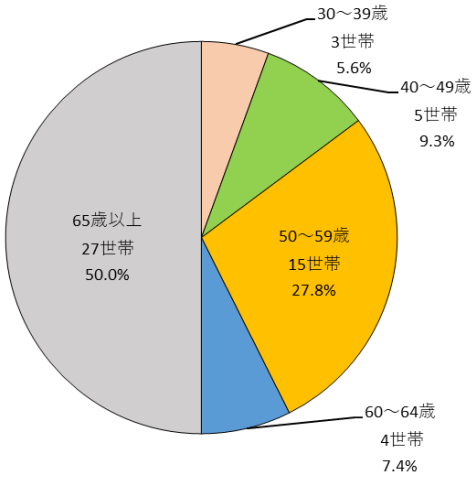
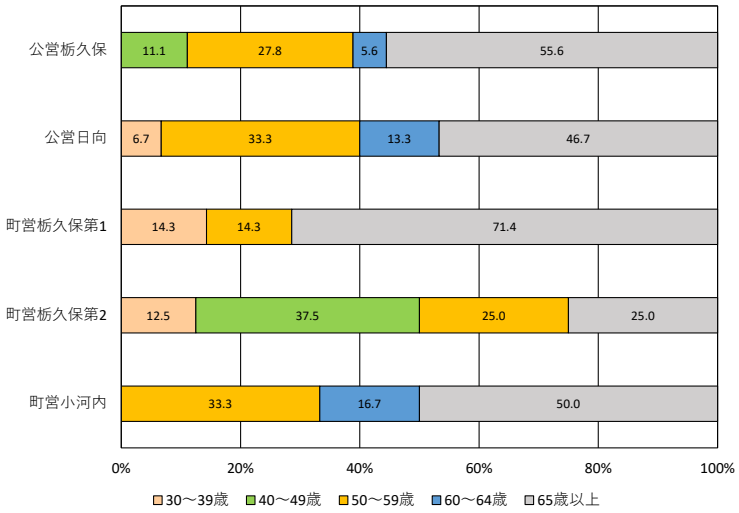


図 1 -12　世帯主年齢状況（団地別）



③ 高齢者世帯

団地全体の高齢者の入居状況をみると、「65 歳以上の高齢者がいる世帯」は 54 世帯中 30 世帯（55.6%）で、その中でも「高齢単身世帯」の割合が 19 世帯（35.2%）と最も多くなっています。また、団地別では「栃久保住宅」と「栃久保第 1 住宅」で「65 歳以上の高齢者がいる世帯」の割合が高く、「高齢単身世帯」の割合は「栃久保住宅」では 7 世帯（38.9%）、「栃久保第 1 住宅」では 5 世帯（71.4%）となっています。

表１-17　高齢者世帯の状況

令和５年９月現在

団　地　名		管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	高齢単身世帯（65 歳以上）（世帯）	高齢者のみの世帯（家族全員が 65 歳以上）（世帯）	高齢者のいる世帯(世帯)	高齢者のいない世帯(世帯)
公営	栃久保	20	18	7	2	2	7
	日向	24	15	5	1	2	7
町営	栃久保第１	7	7	5	0	1	1
	栃久保第２	9	8	0	2	0	6
	小河内	6	6	2	0	1	3
計		66	54	19	5	6	24

資料：奥多摩町

図１-13　高齢者世帯状況

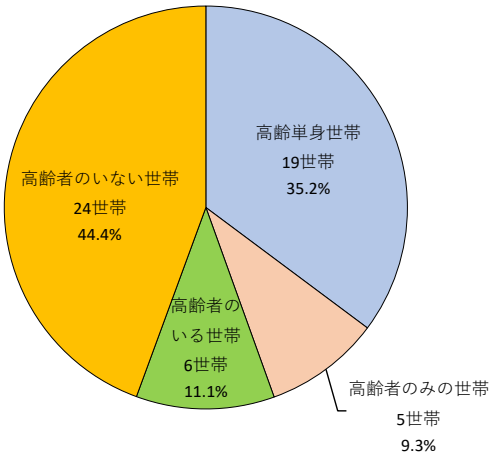
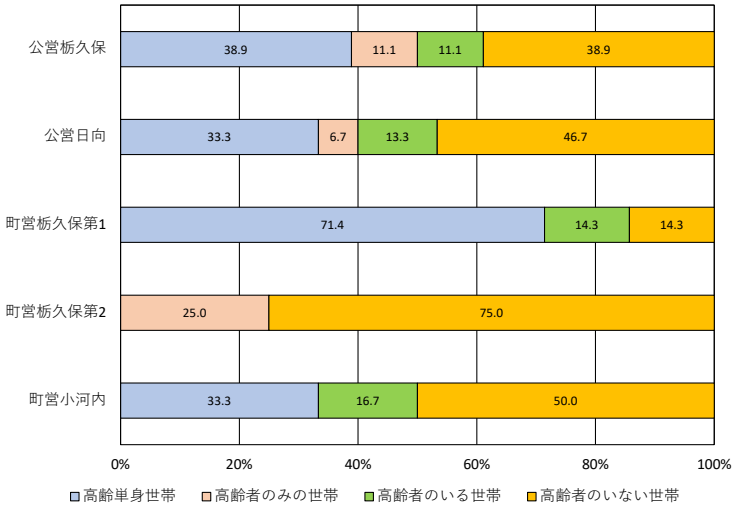


図１-14　高齢者世帯状況（団地別）



④　子育て世帯

団地全体の「子育て世帯（18 歳未満の家族がいる世帯）」の世帯数は、54 世帯中 10 世帯で全世帯の 18.5%を占めています。また、団地別では「栃久保第２住宅」の割合が高く、８世帯中４世帯（50.0%）となっています。

表１-18　子育て世帯の状況

令和５年９月現在

団　地　名		管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	子育て世帯（世帯）	
公営	栃久保	20	18	4	22.2%
	日向	24	15	1	6.7%
町営	栃久保第１	7	7	1	14.3%
	栃久保第２	9	8	4	50.0%
	小河内	6	6	0	－
計		66	54	10	18.5%

※子育て世帯：18 歳未満の家族がいる世帯

資料：奥多摩町

⑤ 収入超過世帯等の状況

団地全体の「収入超過世帯」の世帯数は、54 世帯中 5 世帯で全世帯の 9.3%を占めています。また、「高額所得世帯」に該当する世帯はありません。

※収入超過世帯：公営住宅等に 3 年以上居住し、政令で定める基準を超える収入がある世帯。
※高額所得世帯：公営住宅等に 5 年以上居住し、最近 2 年間政令で定める基準を超える収入がある世帯。

表 1 -19　収入超過世帯等の状況

令和 5 年 9 月現在

団　地　名		管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	収入超過世帯（世帯）		高額所得世帯（世帯）	
公営	栃久保	20	18	5	27.8%	0	－
	日向	24	15	0	－	0	－
町営	栃久保第 1	7	7	0	－	0	－
	栃久保第 2	9	8	0	－	0	－
	小河内	6	6	0	－	0	－
計		66	54	5	9.3%	0	－

資料：奥多摩町

⑥ 居住年数

団地全体の入居世帯の居住年数をみると、「5 年未満」が 18 世帯（33.3%）で最も多く、次いで「15 年未満」の 9 世帯（16.7%）と続きます。また、団地別では「栃久保第 1 住宅」と「栃久保第 2 住宅」で「5 年未満」の世帯が多くなっています。

表 1 -20　居住年数の状況

令和 5 年 9 月現在

団　地　名		管理戸数（戸）	入居戸数（戸）	5 年未満（世帯）	10 年未満（世帯）	15 年未満（世帯）	20 年未満（世帯）	30 年未満（世帯）	30 年以上（世帯）
公営	栃久保	20	18	3	1	3	4	3	4
	日向	24	15	4	3	3	3	0	2
町営	栃久保第 1	7	7	5	0	0	0	0	2
	栃久保第 2	9	8	6	1	0	0	1	0
	小河内	6	6	0	2	3	1	0	0
計		66	54	18	7	9	8	4	8

資料：奥多摩町

図 1 -15　居住年数状況

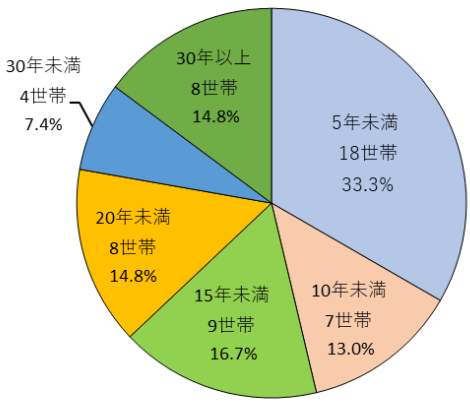
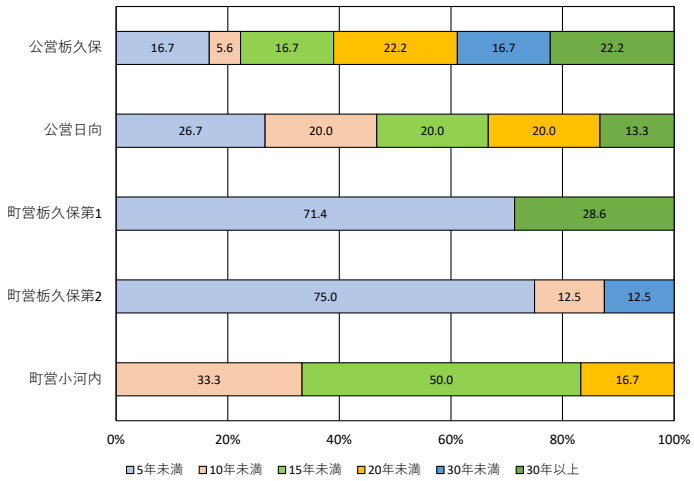


図 1 -16　居住年数状況（団地別）



⑦ 応募倍率の状況

本町では、住宅に空きが出た場合、入居者の募集を行っています。最近５年間の平均応募倍率は約 1.1 倍となっています。

表１-21　応募倍率の状況

令和５年９月現在

団　地　名		R 元年度		R 2 年度		R3 年度		R4 年度		R5 年度	
		募集総数	応募総数	募集総数	応募総数	募集総数	応募総数	募集総数	応募総数	募集総数	応募総数
公営	栃久保	1	1	1	2	0	0	0	0	0	0
	日向	2	1	0	0	0	0	1	0	2	3
町営	栃久保第１	1	2	1	1	1	0	1	1	1	0
	栃久保第２	3	3	1	3	1	1	2	3	0	0
	小河内	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計		7	7	3	6	2	1	4	4	3	3

資料：奥多摩町

（５）公営住宅等の課題

① 需要等の見通しに基づく適正な管理戸数

本町の人口は、発足した昭和 30 年（1955）をピークに減少を続け、今後も減少傾向が継続すると予測されます。よって、公営住宅等に関しても今後需要の減少が予測されることから、需要の見定めとともに、適正な管理を進めていく必要があります。

② 老朽住宅の解消

「栃久保第１住宅」については本年度耐用年限を迎え、また「栃久保住宅」、「栃久保第２住宅」については本計画期間中に耐用年限を迎えることになります。よって、入居者の安全性確保の観点からも、早期に建替、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、実施することにより老朽住宅の解消を図る必要があります。特に「栃久保住宅」では、計画策定の検討のために行った外観目視調査において劣化の進行が確認されていることから、優先的な対応が必要となります。

③ 予防保全的な適正修繕・管理

「日向住宅」及び「小河内住宅」においては耐用年限の半分を経過していることから、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、日常的な点検の実施、またその結果に基づいた計画的な修繕等を実施していく必要があります。

④ 住宅セーフティネット機能の強化と多様な世帯の交流促進（ソーシャルミックス）

公営住宅等の最大の役割であるセーフティネットとしての機能の強化を図り、適切な住居を確保することが難しい高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への対応が必要です。

また、様々な年齢層や世帯構成の入居者が共生し助け合う良好な団地コミュニティの形成及び活性化等、世帯やニーズの多様化に対応した公営住宅等の整備を図る必要があります。

⑤ 民間手法の導入

公営住宅等の計画的な建替、改善を実施するにあたり、公的住宅の供給を効率的に進めるため、「直接建設方式」のみならず、民間住宅を借上げる等、民活手法の導入についての検討が必要となります。また、町の直接管理から施設運営面でのサービス向上を促進するためにも、「指定管理者制度」の導入についても検討が必要です。

⑥ 脱炭素化社会実現に向けての取組み

脱炭素化社会実現に向けて再生可能エネルギーが注目される中、公営住宅等においても太陽光発電や蓄電池、燃料電池などの再生可能エネルギーの導入や、建物の断熱性・遮熱性の向上を検討していく必要があります。

第２章　長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状況把握(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

適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。また、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進することが重要です。

このことから、維持管理に関する基本方針を次のとおり設定します。

【方針①】管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理する。

・住宅別住棟別のカルテを作成し、各種データを整理します。

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

・定期的に点検を行う事項と点検サイクルを定め、実施していきます。

・点検履歴と最新の点検結果、次回の点検時期は、住宅カルテに記載し管理します。

【方針③】公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。

・修繕履歴のデータベース化を図ります。

（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方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新と比較して、ライフサイクルコストの縮減につながるものです。

【方針①】修繕周期に先立った定期点検及び日常的な保守点検の実施。

・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ます。

【方針②】予防保全的な維持管理の実践。

・対症療法的な維持管理から、予防保全による長期の計画的な維持管理に資する改善を実施し、長寿命化を図ります。

・空室となった住戸に対しては、修繕周期等を考慮し、今後予期される修繕を実施します。

・修繕の実施にあたっては、従来に比べて管理が容易となるような方法を検討します。

【方針③】安全性を確保した修繕周期の延長の検討。

・新しい技術や時代の変化に応じた考え方を取り入れ、仕様のアップグレード等により耐久性を向上させます。

・適切な時期に調査・点検を行ったうえで、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の延期も検討します。

第３章　長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1　計画の対象

本計画では、町が管理する公営住宅及び町営住宅並びに集会所等の共同施設を対象とします。

2　目標とする管理期間

本町が管理している公営住宅等を構造別に分類すると、耐火構造が「日向住宅」と「小河内住宅」、簡易耐火構造が「栃久保住宅」、木造が「栃久保第１住宅」と「栃久保第２住宅」となっており、目標とする管理期間を住宅別に設定します。

・「日向住宅」、「小河内住宅」

住宅用鉄筋コンクリート造の建築物は、財務省令での耐用年数が 47 年であることから、全国の平均的な傾向をみると、耐火構造の公営住宅等は 50 年程度で建替られることが多くなっています。しかし、外壁や屋上防水等の長寿命化型改善を実施し、躯体を中心にしっかりと維持管理を行うことで供用延長が見込まれることから、公営住宅法で規定されている耐用年限の 70 年を目標管理期間とします。

・「栃久保住宅」

公営住宅法では簡易耐火構造住宅の耐用年限は 45 年と規定されています。「栃久保住宅」においては、耐用年限である 45 年を令和７年度（2025）に迎えることや外観目視調査での劣化状況を踏まえ、本計画期間の最終年度である令和 15 年度（2033）を目標管理期間とします。

・「栃久保第１住宅」、「栃久保第２住宅」

公営住宅法では木造住宅の耐用年限は 30 年と規定されています。しかし、木造の建物についても新耐震基準に基づき設計・施工された住宅、又は診断によって耐震性が確認された住宅であれば、鉄筋コンクリート造住宅と同様に適切な維持管理を継続的に図ることで供用延長が見込まれることから、40 年を目標管理期間とします。

表３-１　住宅別の目標管理期間

団 地 名	構　造	目標管理期間
日向住宅 小河内住宅	耐火構造	70 年
栃久保住宅	簡易耐火構造	令和 15 年度（2033）
栃久保第１住宅 栃久保第２住宅	木造	40 年

3　事業手法の内容

公営住宅等ストックの事業手法は、「建替」、「改善（全面的改善・個別改善）」、「維持管理」及び「用途廃止」により構成されています。

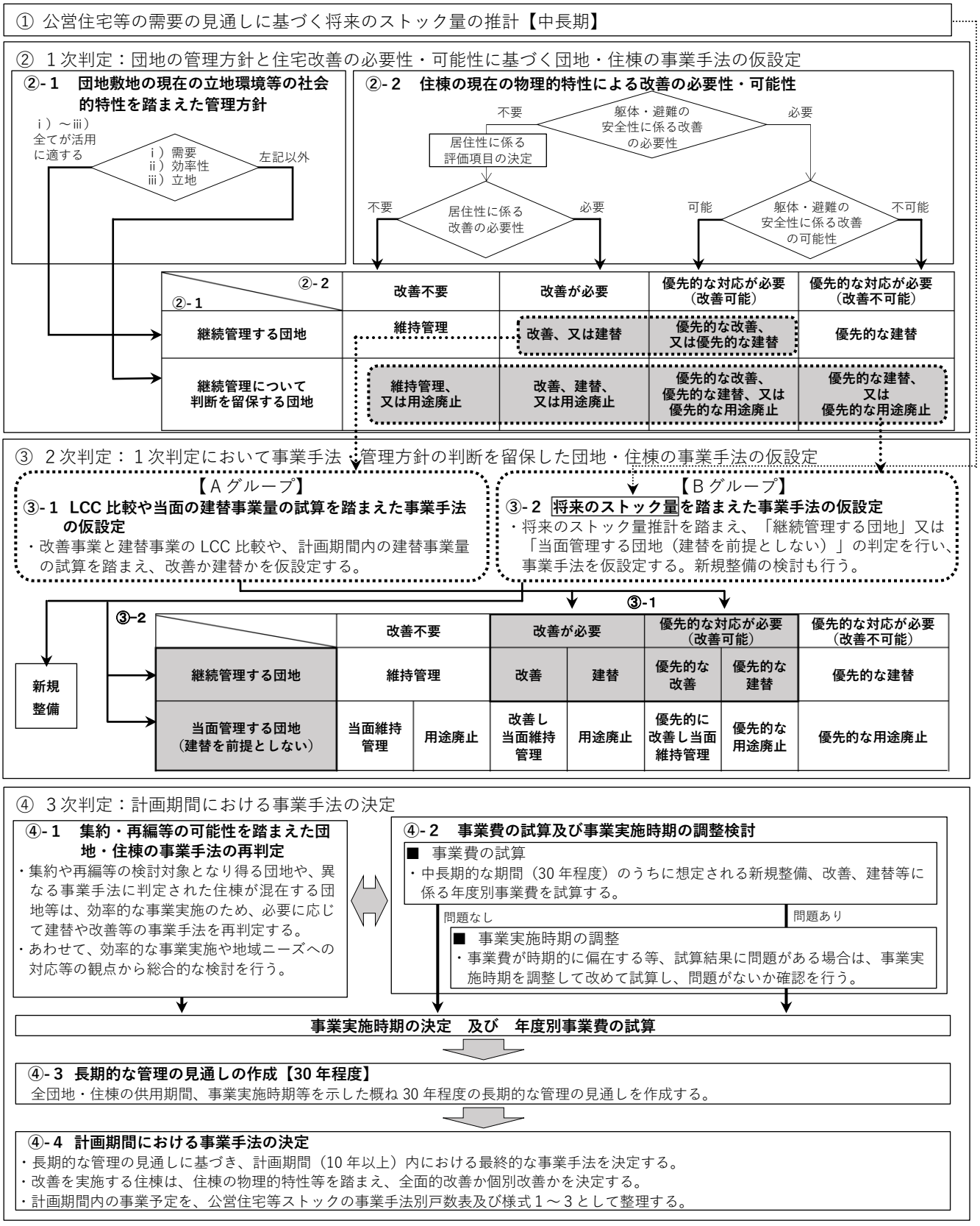
表 3 - 2　事業手法の内容

事業手法	内　　容	備　　考
建替	・公営住宅等を除去し、新たな公営住宅等を建設するもので、非現地建替を含む。	・耐用年限の 1/2 を経過した公営住宅が対象。
全面的改善	・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行う住戸改善。 【居住性向上型】 例：間取りの改修、設備改修（電気容量の増量、3 箇所給湯の整備等） 【福祉対応型】 例：エレベーターの設置（3 階以上の住棟） 住戸内部や共用部分の段差解消・手摺設置等のバリアフリー改修 【安全性確保型】 例：耐震改修、外壁改修等	・原則、建築後 30 年を経過した公営住宅等が対象。 ・当該事業実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること。 ・最適改善手法評価を行い、全面的改善が適切な手法であると判定されたもの。
個別改善	・全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために行う改善で、特に長寿命化型改善を含むもの。 【居住性向上型】 例：2 戸 1・3 戸 2 改善、間取りの改修、設備改修（電気容量の増量、3 箇所給湯の整備等） 【福祉対応型】 例：住戸内部や共用部分の段差解消・手摺設置等のバリアフリー改修 【安全性確保型】 例：耐震改修、外壁改修等 【長寿命化型】 例：外壁改修、屋上防水、配管改修等（耐久性向上）	・当該事業実施後、概ね 10 年間使用が可能なものであること。
維持管理	・公営住宅等の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等。	
用途廃止	・耐用年限の 1/2 を経過したもので、公営住宅としての用途を廃止すること。	

4　事業手法の選定方針

公営住宅等事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省　平成 28 年８月）」に示されている「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

図３-１　事業手法の選定フロー



5　事業手法の選定

（１）公営住宅等における需要予測と目標管理戸数の設定

①　将来管理戸数（ストック量）の設定の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省　平成28年８月）」に示されている、「ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満世帯数の推計）」を改良した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和３年10月国土技術政策総合研究所公開）」により「著しい困窮年収水準未満の世帯数」等を推計し、将来の管理戸数の設定を行います。

②　著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

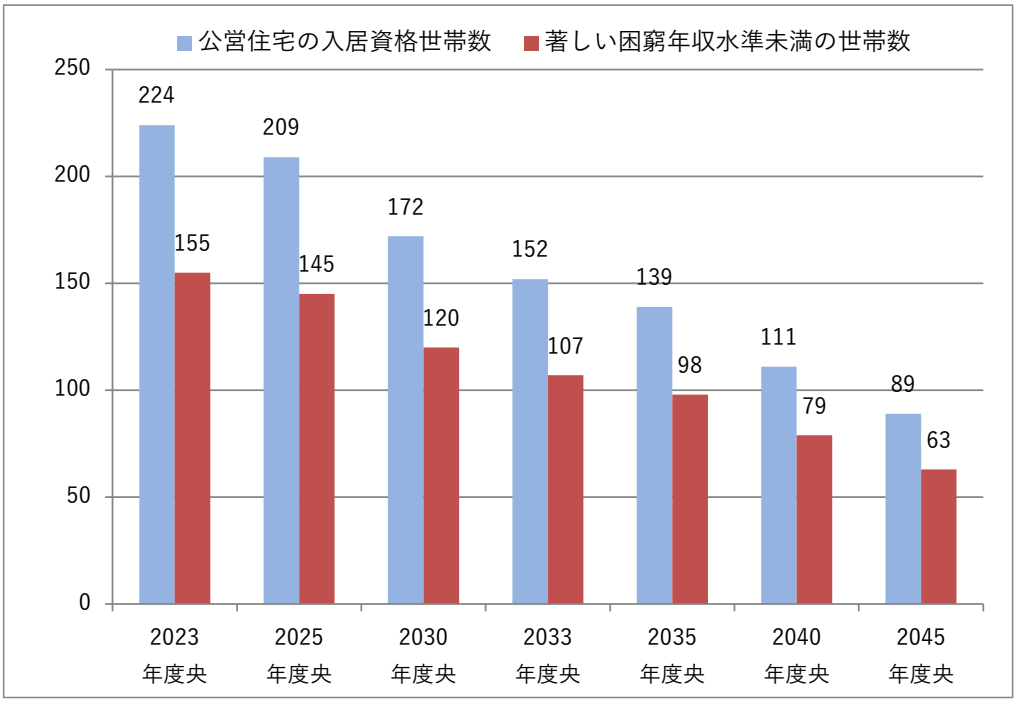
上記プログラムにより「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計した結果は以下のとおりとなります。

表３-３　著しい困窮年収水準未満の推計世帯数

	2023年度央	2025年度央	2030年度央	**2033年度央**	2035年度央	2040年度央	2045年度央
公営住宅の入居資格世帯数	224	209	172	**152**	139	111	89
著しい困窮年収水準未満の世帯数	155	145	120	**107**	98	79	63

※「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の推計結果。

図３-２　著しい困窮年収水準未満の推計世帯数



※公営住宅の入居資格世帯
　公営住宅の入居資格世帯（本来階層及び裁量階層）に該当する世帯。
※著しい困窮年収水準未満の世帯
　適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅（地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価の住宅）に居住するために必要な年収に満たない世帯。

③ 公営住宅等の目標管理戸数

上記より、本年度町内では「著しい困窮年収水準未満世帯」が 155 世帯存在していると予測されますが、町内の公営住宅等ストックは 66 戸で 89 世帯分が不足し、これらの世帯は民間賃貸住宅に居住していることになります。また、現在のストック数を維持していくと、令和 27 年度（2045）で「著しい困窮年収水準未満世帯数」を上回ると予測されます。

不足分の解消策としてはまず新規整備が考えられますが、人口減少や少子高齢化による税収減が予想されることや、公共施設の総量削減が推進されていること等を鑑みると現実的ではないと考えられます。

よって、当面は現在の住宅ストック数を維持し、不足分は民間賃貸住宅や空き家を活用した「家賃補助制度」や「民間住宅借上制度」の導入を検討することで不足分の解消を図ることとします。

表 3 - 4　公営住宅等の目標管理戸数

	令和 5 年度 （2023）	令和 15 年度 （2033）	令和 27 年度 （2045）
目標管理戸数（戸）	－	66 戸	66 戸

（２）事業手法の選定（１次判定）

以下の２段階の検討から、事業手法を仮設定します。

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

・以下の評価項目のうち、全ての評価項目に該当する場合を「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」と仮設定します。

【判定内容】

需 要		・全団地の平均入居率が 81.8%であることから、「入居率が 80%以上の住宅」を需要があると判定します。
効率性		・「敷地面積が法定建替要件である 1,000 ㎡以上で敷地形状が概ね整形かつ町有地に立地する住宅」を高度利用の可能性があると判定します。
立 地	利便性	・「公共交通空白地域（半径 1 キロメートル以内にバス停留所、鉄軌道駅が存しない）以外に立地する住宅」を利便性が高いと判定します。
	災害危険区域（建築基準法第 39 条）	・「①、②の指定がない区域に立地している住宅」を立地上問題なしと判定します。 ① 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第 7 条及び第 9 条に基づき指定された区域） ② 浸水想定区域（水防法第 14 条の規定に基づき指定された区域）

【判定結果】

団 地 名		需 要	効 率 性			立 地	
			敷地面積	敷地形状	町有地	利便性	災害危険区域
公営	栃久保	○	○	○	○	○	○
	日向	×	○	×	○	○	× 土砂災害警戒区域 浸水想定区域(～0.5m)
町営	栃久保第 1	○	－	○	○	○	○
	栃久保第 2	○	－	○	○	○	○
	小河内	○	×	○	○	○	× 土砂災害特別警戒区域

継続管理する団地	栃久保住宅、栃久保第 1 住宅、栃久保第 2 住宅
継続管理について判断を留保する団地	日向住宅、小河内住宅

※ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。（策定指針より）

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

・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します。
・「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います。

【判定内容】

（躯体・避難の安全性に係る改善の必要性）

・以下のいずれかの安全性がない場合「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」かを判定します。

躯体の安全性	【耐震性】 ・「新耐震基準以降に建設されたもの」は「耐震性有」とします。 ・「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定されたもの」は「耐震性有」とします。 ・「躯体の安全性に係る改善の可能性」については、耐用年限を基準に判定します。 【経年劣化】 ・下記項目のいずれかに該当する場合は「改善が必要」とし、劣化が顕著である場合は「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定します。 ①柱や壁のひび割れ　②鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂（爆裂、錆汁） ③仕上材の剥落、老朽化　④外壁の落下、笠木の浮き　⑤屋上防水・屋根の劣化
避難の安全性	・「防火区画の有無」、「二方向避難の有無」で判定します。 なお、「防火区画」については、原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、確保されていると判断します。また、「二方向避難」については、対象建築物が平屋又は 2 階建（メゾネットタイプ）のため判定しません。

（居住性等に係る改善の必要性）

・以下の項目のうち、該当しない項目がある場合は「改善が必要」と判定します。

最低居住面積水準	・住戸面積が 40 ㎡以上。（3 人世帯を想定）
3 箇所給湯	・台所、洗面所、浴室に給湯出来る設備がある。

【判定結果】

団 地 名		躯体の安全性			避難の安全性	居住性	
		耐震性	経年劣化（外壁）	経年劣化（屋上防水・屋根）	防火区画	最低居住面積水準	3 箇所給湯
公営	栃久保	×	×	×	○	○	×
	日向	○	○	△	○	○	○
町営	栃久保第 1	○	△	△	－	○	○
	栃久保第 2	○	△	△	－	○	○
	小河内	○	○	△	○	○	○

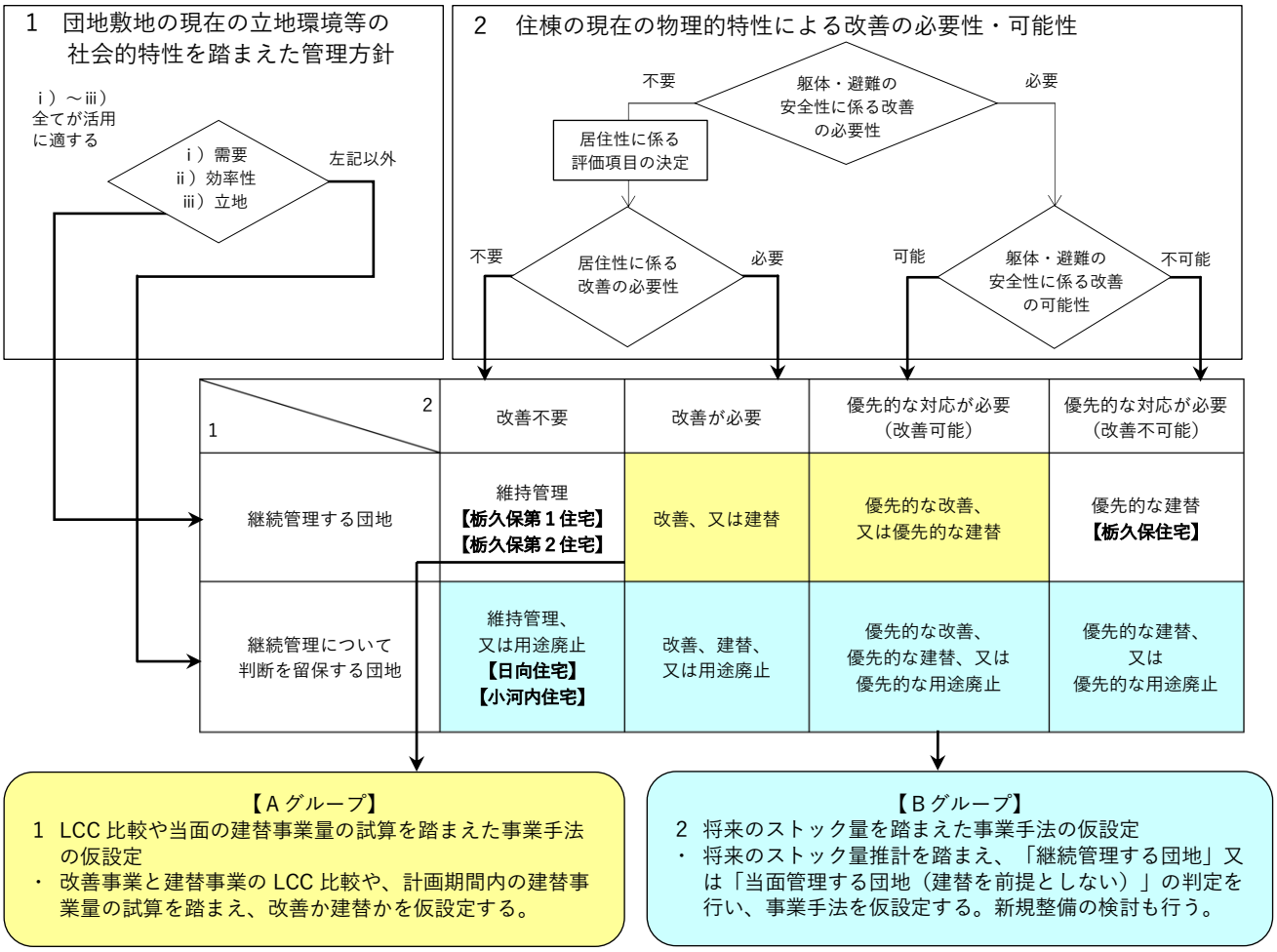
※ 躯体の安全性（外壁、屋上防水・屋根）　○：概ね良好、△：改善の検討が必要、×：改善が必要

躯体・避難の安全性に関わる改善の必要性	改善必要（改善不可能）	栃久保住宅
	改善不要（概ね良好又は改善の検討が必要）	日向住宅、栃久保第１住宅、栃久保第２住宅、小河内住宅
居住性等に係る改善の必要性	改善必要	栃久保住宅
	改善不要	日向住宅、栃久保第１住宅、栃久保第２住宅、小河内住宅

③　１次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

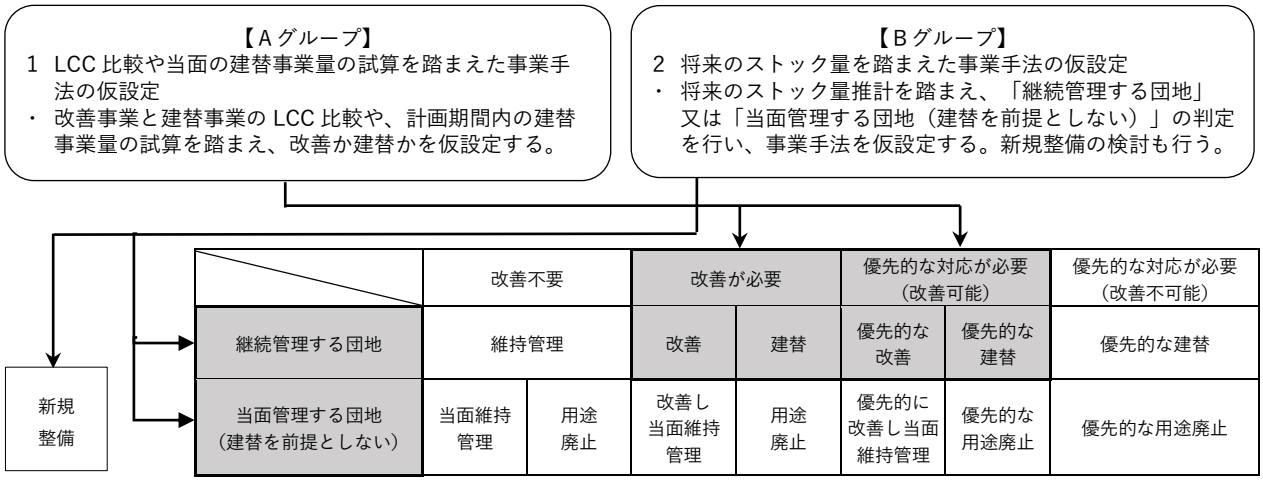
・１次判定の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行います。

図３-3　１次判定の結果区分



（３）事業手法の選定（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します。



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

・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）を仮設定します。

【判定内容】

・「耐用年数が残り 30 年以上のもの」については、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とします。
・「耐用年数が残り 10 年以上 30 年未満のもの」については、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を比較し、「改善」又は「建替」の事業手法を仮設定します。
・「耐用年数が残り 10 年未満のもの」については、改善事業は実施せず「建替」とします。

【判定結果】

・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）に該当する団地・住棟はありません。

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

・１次判定において、「Ｂグループ（継続管理について判断を留保する団地）」と判定された団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて需要、効率性、立地等を勘案し、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）」とするかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【判定内容】

・「表３－４」で定めた「目標管理戸数」を踏まえ、将来的なストック活用の優先順位を「需要」、「効率性」、「立地」等の条件を基に定め、事業手法を仮設定します。

表３－５　目標管理戸数を踏まえた事業手法の仮設定

団地名		耐用年限到達年度	管理戸数(戸)			事業手法
			2023	2033	2045	
公営	栃久保	令和 7 年(2025)	20	20	20	継続管理する団地 【優先的な建替】
	日向	令和 34 年(2052) 令和 35 年(2053)	24	24	24	当面管理する団地 【当面維持管理】
町営	栃久保第 1	令和 5 年(2023)	7	7	7	継続管理する団地 【維持管理】
	栃久保第 2	令和 6 年(2024) 令和 7 年(2025)	9	9	9	継続管理する団地 【維持管理】
	小河内	令和 46 年(2064)	6	6	6	当面管理する団地 【当面維持管理】
計			66	66	66	

【判定結果】

継続管理する団地	優先的な建替	栃久保住宅
	維持管理	栃久保第 1 住宅、栃久保第 2 住宅
当面管理する団地	当面維持管理	日向住宅、小河内住宅

※継続管理する団地：「需要」・「効率性」・「立地」に優れ、将来にわたり継続的に維持管理していく団地・住棟（目標管理期間経過後は建替を検討）

※当面管理する団地：上記以外の団地・住棟（目標管理期間経過後は建替、集約・再編、用途廃止等を検討）

（４）事業手法の選定（３次判定）

３次判定においては、「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」と「事業費の試算及び事業の実施時期の調整検討」を行い、計画期間における事業手法の判定・見直しを行います。

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次・２次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

ａ）団地単位での効率的活用に関する検討

【検討内容】

・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。

ｂ）集約・再編等の可能性に関する検討

【検討内容】

・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

ｃ）地域ニーズへの対応等の総合的な検討

【検討内容】

・建替事業を行う場合は、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、都市計画道路整備事業との連携、地域に不足する公園・広場の整備など、まちづくりの視点から検討します。
・一定の地域において複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅が存する場合は、敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。

【検討結果】

・２次判定までの結果を踏まえ、上記の内容について検討した結果、特に該当する要件が見当たらないことから、２次判定までの結果通りとします。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を検討し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

【検討内容】

・中長期的な見通しの中で「建替」と位置付けている住棟については改善事業を見送り、経常修繕又は計画修繕で対応することとし、財政負担の合理化を検討します。
・２次判定で「優先的な建替」と判定された住棟については、早期の事業着手を検討します。

【検討結果】

・「栃久保住宅」については、令和７年度（2025）に耐用年限を迎えること及び劣化調査の結果、外壁、屋根等に著しい劣化が確認されたため本計画期間での「建替」とします。
・「栃久保第１住宅」については、本年度に耐用年限を迎えていますが、劣化調査の結果より 10 年程度の供用延長が見込めることから、令和 15 年度（2033）以降の「建替」とします。
・「栃久保第２住宅」については、令和６年度～７年度（2024～2025）に耐用年限を迎えますが、劣化調査の結果より 10 年程度の供用延長が見込めることから、令和 16 年度（2034）以降の「建替」とします。
・「日向住宅」及び「小河内住宅」については、計画的に修繕工事を行い、耐用年限まで維持管理していくこととします。

表３－６　概算事業費の設定

種　別	事　業　名		工事単価	実施周期	備　考
住　棟	建替	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造（栃久保）	15,000 千円/戸		ＬＣＣ算定プログラムより算出
		木造（栃久保第 1）	9,000 千円/棟		積算ポケット手帳建築編 2023 より算出
		木造（栃久保第 2）	12,000 千円/棟		
	解体	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造（栃久保）	3,000 千円/戸		
		木造（栃久保第 1）	700 千円/棟		
		木造（栃久保第 2）	900 千円/棟		
	計画修繕	外壁塗替	7,000 円/㎡	20 年	建築物のライフサイクルコスト（平成 31 年版）より算出
		屋上防水(塗膜)修繕	2,000 円/㎡	20 年	
		屋根(金属系)更新	8,000 円/㎡	20 年	
		屋根(ｾﾒﾝﾄ瓦)修繕	1,500 円/㎡	20 年	
集会所	計画修繕	外壁塗替・屋根修繕	1,500 千円/棟	20 年	

※「栃久保住宅」の建替費用は、中層耐火（階段室型）の費用を準用した。
※「栃久保住宅」、「栃久保第１住宅」、「栃久保第２住宅」の建替戸数については、現在と同数とした。

③ 中長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

表３－７　中長期的な管理の見通し

団地名	事業名	計画期間（千円）										計画期間以降（千円）			
		2024年 令和6年	2025年 令和7年	2026年 令和8年	2027年 令和9年	2028年 令和10年	2029年 令和11年	2030年 令和12年	2031年 令和13年	2032年 令和14年	2033年 令和15年	2034年～ 2038年	2039年～ 2043年	2044年～ 2048年	2049年～ 2053年
栃久保	建替						←300,000→								
	解体						←60,000→								
	外壁・屋根修繕														←20,000→
日向	外壁・屋根修繕												←18,000→		
	外壁・屋根修繕【集会所】												←1,500→		
栃久保第１	建替											←63,000→			
	解体											←4,900→			
栃久保第２	建替											←108,000→			
	解体											←8,100→			
小河内	外壁・屋根修繕											←3,000→			
計		360,000										206,500		20,000	
合計		586,500													

（５）計画期間における事業手法の決定

表３－８　計画期間における事業手法

団 地 名		管理戸数（戸）	事業手法 1～5 年目	事業手法 6～10 年目	事 業 手 法 の 内 容
公営	栃久保	20	計画なし	建替	・令和 11 年度～15 年度（2029～2033）に、現在と同規模（管理戸数 20 戸）の住棟を建築。
	日向	24	計画なし	計画なし	
町営	栃久保第１	7	計画なし	計画なし	
	栃久保第２	9	計画なし	計画なし	
	小河内	6	計画なし	計画なし	

（６）計画期間における事業手法別戸数

表３－９　公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

				1～5 年目	6～10 年目	合　　計
公営住宅等管理戸数				66 戸	66 戸	－
	・新規整備事業予定戸数			0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数			66 戸	46 戸	－
		うち計画修繕対応戸数		0 戸	0 戸	0 戸
		うち改善事業予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
			個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
			全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
		うちその他戸数		66 戸	46 戸	－
	・建替事業予定戸数			0 戸	20 戸	20 戸
	・用途廃止予定戸数			0 戸	0 戸	0 戸

第４章　公営住宅等における事業実施方針

1　点検の実施方針

法定点検や日常点検などの各種点検は、必要となる修繕の内容や時期を把握するため、以下の方針に基づいて進めます。

①　定期点検の実施方針

- 建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- 法定点検の対象とならない住棟についても、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

②　日常点検の実施方針

- 日常点検の実施は、全ての住棟を対象とし、１年以内ごとの実施を基本とします。
- 日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）」を参考とします。
- 日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合、危険を伴うものについては緊急措置を施し、法定点検の有資格者等の技術者へ詳細調査を依頼し、その結果に基づいた適切な対処を行います。

③　住宅内部における点検の実施方針

- 住居内の設備やバルコニーの劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に点検を実施します。

④　点検結果のデータベース化

- 定期点検、日常点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の適切な実施や次回の点検に役立てることとします。

2　計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。

これを確実に実行していくために、点検結果及び修繕履歴データベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用見込み等についてあらかじめ想定した長期修繕計画の作成に努め、計画的かつ効率的な計画修繕の実施を図ります。

①　計画修繕の基本方針

- 本計画における「事業手法の選定」により「維持管理」と判定した住棟を対象とし、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえた計画を作成するものとします。
- 長期修繕計画は、日常点検・定期点検の結果に基づき、点検時より向こう 10 年程度の修繕計画の作成を行い、修繕の実施状況等を踏まえ、概ね 5 年ごとに見直しを行います。
- 計画には、予防保全的な観点から将来的に必要となる修繕項目、費用及び実施時期に関する方針を記載するものとします。

②　計画修繕の実施方針

- 計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は、「個別改善事業（長寿命化型）」により対応します。また、計画修繕の修繕周期は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されている「修繕周期表」（次頁に記載）に則り実施することを基本とします。
- 定期点検、日常点検により老朽化が見られた場合には、適切な時期に修繕を行い、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付ける等実情を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認されていたり、劣化が確認されない場合には、他の住棟の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期することも検討します。また、住戸内の修繕については、入居者が退去後、随時、点検及び修繕を行うこととします。
- 工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整する等、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。
- 今後の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、次回の修繕時期や修繕内容に役立てます。

修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1　屋根防水										
① 屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
② 屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2　床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3　外壁塗装等										
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合郎等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4　鉄部塗装等										
① 鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○		
② 鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング				○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装				○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
5　建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
② 手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③ 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④ 金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、陪段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤ 金物類（メータボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6　共用内部										
① 共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7　給水設備										
① 給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング銅管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品			○			
② 貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	ＦＲＰ製	③		○			
③ 給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8　排水設備										
① 雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑俳水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火２層管	① ④ ⑤		○			
② 汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管、タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火２層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
③ 排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④ 雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
① ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年				○			
② ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			
10 空調換気設備										
① 空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
② 換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
11 電灯設備										
① 電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年			○	○			
② 配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③		○			
③ 幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④ 避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤ 自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
① 情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○	
② テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④ インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
① 屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
② 自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③ 連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
14　昇降機設備										
① 昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15　立体駐車場設備										
① 自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ＡＬＣ）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
② 機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16　外構・附属施設										
① 外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
② 附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○
17　仮設工事										
① 共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等						
② 直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等						
18　専用部分										
① 住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
② 設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

資料：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）

参照文献凡例

① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
② ＵＲ賃貸住宅の長寿命化に関する計画（ＵＲ／2014 年 4 月）
③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008 年 6 月）
④ 建築編　マンションの維持修繕技術（平成 19 年度版）((社）高層住宅管理業協会／2007 年 10 月）
⑤ 平成 17 年版　建築物のライフサイクルコスト　国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005 年 9 月）
⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度　長期修繕計画作成の手引き（(社）高層住宅管理業協会　マンション保全センター／2010 年 7 月）

3　改善事業の実施方針

改善事業の実施にあたっては、住棟の状況（経過年数や居住世帯の状況等）に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、以下の改善事業類型による事業を進めていきます。

● 安全性確保型

方　　針	内　　容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。 ・防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	・屋外通路等の避難経路の整備 等 ・防犯に配慮した建物部品の設置 等	実施予定なし

● 長寿命化型

方　　針	内　　容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
・計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る住宅・住棟において耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	・外壁や屋根、屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性向上 等	実施予定なし

● 福祉対応型

方　　針	内　　容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
・引き続き活用を図るストックについて、高齢者、子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	・住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応等	実施予定なし

● 居住性向上型

方　　針	内　　容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
・引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	・3 箇所給湯の整備、給水方式の変更、断熱化対応等	実施予定なし

4　建替事業の実施方針

建替事業は、将来のストック量推計を踏まえ、既存ストックの老朽化の状況や公営住宅等の需要等を考慮したうえで、建替事業量を決定し、実施順序・時期等について検討・調整を行い、時代に応じた適切な居住水準の確保、高齢者への対応にも配慮した効率的な建替事業とします。

なお、本計画では令和 11 年度～15 年度（2029～2033）に「栃久保住宅」の建替を予定しています。

● 団地の統合集約及び一体的整備

・地域単位で効率的な公営住宅等の供給を図るため、公営住宅等の立地や物理的特性を踏まえ、他団地との集約や再編を見据えながら供給管理戸数を設定します。

● 多様な住戸タイプの供給

・単身世帯や家族世帯等の様々な世帯を考慮し、多様な住戸タイプの供給に努めます。

● 居住性の確保

・断熱性の向上や給湯設備の整備等により居住性の向上を図ります。また、バリアフリー化を図り、高齢者や障がい者に配慮した仕様を目指します。

● 景観に配慮した整備の推進

・建替等にあたっては、周辺の景観に配慮した整備を進めます。また、用途廃止を行う住宅は速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

● 居住者等との合意形成

・建替事業においては、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催し、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行うことで、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

● 民間活力、民間住宅の活用

・町の財政負担軽減の観点から、ＰＰＰ／ＰＦＩ手法の実施を検討し、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用することを検討します。また、直接建設方式によらず、民間住宅の借上制度や家賃補助制度についても検討していく必要があります。

● 住宅の脱炭素化

・「高断熱・高気密化」「省エネ」「創エネ」をすることで、住宅の脱炭素化を目指します。

「高断熱・高気密化」・・断熱材の厚さを厚くしたり、高性能の断熱材を用いる。
窓は 2 重ガラスにするなど、断熱性の高い窓を使う等。
「省エネ」・・LED 照明や高効率給湯器などの省エネ設備を使う等。
「創エネ」・・太陽光発電を設置する等。

第５章　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1　建替事業に係るライフサイクルコストの算出

建替事業を実施する住棟については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）」を算出します。

● **ＬＣＣ＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）　〔単位：千円/棟・年〕**

・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を控除（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。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用します。
・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。

※国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定。
※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％）を適用して現在価値化します。

2　改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する住棟については、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「ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果」を算出します。

なお、本計画においては、計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟はないことから、算出方法については省略します。

3　建替事業に係るライフサイクルコストの算出結果

「栃久保住宅」の建替後の「ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）」は、以下のとおりとなります。

【算出条件】

・建替事業のＬＣＣは現時点での建替として算出するため、建設時期は令和５年度とします。
・管理戸数は現在と同数とします。
・評価期間（管理期間）は簡易耐火造の 45 年（公営住宅法の耐用年限）とします。
・建設費用は中層耐火（階段室型）の費用を準用します。
・管理期間が 45 年のため長寿命化型改善は行わず、計画修繕で対応することとします。

【１号棟】

■住棟諸元

団地名	公営栃久保住宅
住棟番号	1号棟
戸数	6
構造	簡易耐火造
建設年度	R5
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	0

評価時点（和暦）
R5

■建替後のLCC

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	45 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	3,040,696 円	現時点＋１年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （⑦-1−⑦-2）	3,040,696 円	⑦-1から⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	0 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	0 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	15,000,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	3,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.171 %	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	513,595 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	412,318 円／戸・年	―
⑫	住棟当たりのLCC（⑪×戸数）	2,473,905 円／棟・年	

【２号棟】

■住棟諸元

団地名	公営栃久保住宅
住棟番号	2号棟
戸数	5
構造	簡易耐火造
建設年度	R5
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	0

評価時点（和暦）
R5

■建替後のLCC

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	45 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	3,040,696 円	現時点＋１年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （⑦-1−⑦-2）	3,040,696 円	⑦-1から⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	0 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	0 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	15,000,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	3,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.171 %	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	513,595 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	412,318 円／戸・年	ー
⑫	住棟当たりのLCC（⑪×戸数）	2,061,588 円／棟・年	

【３号棟】

■住棟諸元

団地名	公営栃久保住宅
住棟番号	3号棟
戸数	5
構造	簡易耐火造
建設年度	R5
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	0

評価時点（和暦）
R5

■建替後のLCC

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	45 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	3,040,696 円	現時点＋１年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （⑦-1−⑦-2）	3,040,696 円	⑦-1から⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	0 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	0 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	15,000,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	3,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.171 %	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	513,595 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	412,318 円／戸・年	ー
⑫	住棟当たりのLCC（⑪×戸数）	2,061,588 円／棟・年	

【4 号棟】

■住棟諸元

団地名	公営栃久保住宅
住棟番号	4号棟
戸数	4
構造	簡易耐火造
建設年度	R5
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐階段室型
経過年数	0

評価時点（和暦）
R5

■建替後のLCC

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	45 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	3,040,696 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （⑦-1−⑦-2）	3,040,696 円	⑦-1から⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	0 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	0 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	15,000,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	3,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.171 %	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	513,595 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	412,318 円／戸・年	ー
⑫	住棟当たりのLCC（⑪×戸数）	1,649,270 円／棟・年	

第６章　長寿命化のための事業実施予定一覧

①　計画修繕・改善事業の実施予定一覧　　【様式１】

②　新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧　　【様式２】

③　共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所、遊具等）　　【様式３】

●　計画期間における各住宅の工事実施計画

【公営栃久保住宅】

・建設から 43 年が経過し、令和７年度（2025）に公営住宅法の耐用年限である 45 年を迎えます。また、劣化調査の結果、外壁、屋根等に著しい劣化が確認され、供用延長も見込まれないことから、本計画期間での「建替」とします。

【公営日向住宅】

・令和２～４年度（2020～2022）に大規模改修工事を実施しているため、本計画期間では計画修繕工事を必要とする項目はありません。また、劣化調査の結果、屋根等に経年劣化がみられることから、定期・日常点検の結果に基づいた修繕工事を実施し、適正に維持管理していきます。

【町営栃久保第１住宅】

・建設から 30 年が経過し、本年度公営住宅法の耐用年限を迎えています。また、劣化調査の結果より 10 年程度の供用延長が見込めますが、残りの管理期間が短いため計画的な修繕工事は行わず、定期・日常点検の結果に基づいた修繕工事を実施し、適正に維持管理していきます。

【町営栃久保第２住宅】

・建設から 28～29 年が経過し、令和６～７年度（2024～2025）に公営住宅法の耐用年限を迎えます。また、劣化調査の結果より 10 年程度の供用延長が見込めますが、残りの管理期間が短いため計画的な修繕工事は行わず、定期・日常点検の結果に基づいた修繕工事を実施し、適正に維持管理していきます。

【町営小河内住宅】

・平成 29 年度（2017）に大規模改修工事を実施しているため、本計画期間では計画修繕工事を必要とする項目はありません。また、劣化調査の結果、屋上防水等に経年劣化がみられることから、定期・日常点検の結果に基づいた修繕工事を実施し、適正に維持管理していきます。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　東京都西多摩郡奥多摩町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
							計画期間での実施予定なし											

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：　東京都西多摩郡奥多摩町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
栃久保住宅	1号棟	6	簡易耐火	S55			R11～15	2,473	
栃久保住宅	2号棟	5	簡易耐火	S55			R11～15	2,061	
栃久保住宅	3号棟	5	簡易耐火	S55			R11～15	2,061	
栃久保住宅	4号棟	4	簡易耐火	S55			R11～15	1,649	

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：　東京都西多摩郡奥多摩町

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	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
					計画期間での実施予定なし										

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

奥多摩町公営住宅等長寿命化計画【改定版】

発行年月　令和６年２月
発　　行　奥多摩町
編　　集　奥多摩町　環境整備課
〒198-0212　東京都西多摩郡奥多摩町氷川215番地6
ＴＥＬ：0428-83-2367/0428-83-2111(代)
http：//www.town.okutama.tokyo.jp/