

大衡村公営住宅等長寿命化計画

【概要版】

令和6年2月

大 衡 村

目次

第1章 計画の背景・目的・計画期間	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画期間	1
第2章 公営住宅等の状況	2
1. 公営住宅等の状況.....	2
2. 構造・建設年度別の戸数・割合.....	3
第3章 長寿命化に関する基本方針	4
1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針	4
2. 改善事業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	4
(1) 長寿命化に関する方針	4
(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針	4
第4章 事業手法の選定	5
1. 住宅別事業手法の選定方法	5
2. 事業手法の選定	6
(1) 目標管理戸数の設定	6
(2) 事業手法の選定	8
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	9

第1章 計画の背景・目的・計画期間

1. 計画策定の背景

国の住宅施策において、近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、将来における豊かな住生活を実現するため、2006（平成18）年6月に住生活基本法が制定されました。

この住生活基本法の制定により、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が示され、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代に継承していくことを主眼とした政策へと方向転換が図られました。

また、本村においては、社会状況や経済情勢等の急激な変化や人口構成等の変化に伴う多様な村民ニーズに対応するため、2017（平成29）年3月に「大衡村公共施設等総合管理計画」を策定[令和4年3月一部追加]し、さらにこの計画に基づく個別施設の管理計画策定を進めております。

このような中、本村の公営住宅等においても建設から年数が経過し、一部では耐用年限の1/2を超過するなど、ストック数の適正化や長寿命化を含めた計画的な修繕、事業費の平準化、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な課題となっています。

また、国が定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「計画策定指針」という。）」が2016（平成28）年8月に改定[令和3年度推計支援プログラム改良]されたことにより、公営住宅の個別施設計画である長寿命化計画を策定するにあたっては、将来の推計人口、一般世帯数等を踏まえた公営住宅等の需要見通しによる将来ストック量を推計したうえで計画することが求められました。

本村においては、2014（平成26）年2月に計画期間を2014（平成26）年度から2023（令和5）年度までの10年間とした「大衡村公営住宅等長寿命化計画」を策定し、対象となる公営住宅等の状況を整理するとともに長寿命化に主眼を置いた計画的な維持管理を実施してきました。

さらには、現行計画の目標年度となり、将来必要ストック数の再設定を図る必要があるほか、耐用年限の1/2を超える住宅の老朽化や劣化等の課題があり、将来的な住宅需要の見通しを踏まえて住宅別・住棟別のあり方を示し、長寿命化に資する予防保全的改修の方針を示すことが求められています。

以上を踏まえ、公営住宅等の将来的な需要の見通しを勘案し、適正な管理運営のあり方及び良質なストックの活用と長寿命化に向けた効果的な取組等を明確にするため、長寿命化計画の見直しが必要となり、今回の改定に至りました。

※ ライフサイクルコスト（Life cycle cost）：建物を建設・維持管理・除却するまでに必要なトータルコストの年平均額。頭文字をとって、「LCC」とも呼ぶ。

2. 計画の目的

本計画は、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、本村における公営住宅の状況やニーズを踏まえて、予防保全的な観点から適切な事業手法を検討し、中長期的な見通しに基づき事業計画を定めるとともに、ライフサイクルコストの縮減と事業費の平準化を図ることを目的とします。

3. 計画期間

本計画は、2023（令和5）年度を基準年次とし、2024（令和6）年度から2033（令和15）年度までの10年間の計画期間とします。

なお、今後の社会・経済情勢や市の財政状況の変化などに応じて、概ね5年ごとに見直しを行うこととします。

第2章 公営住宅等の状況

1. 公営住宅等の状況

村内には、公営住宅団地が4団地11棟230戸あり、県営住宅及びUR都市再生機構住宅、公社等の住宅はありません。

4団地とも市街化調整区域に立地していますが、「1.五反田住宅」「3.五反田北住宅」の2団地は地区計画が設定されています。

表 公営住宅の一覧

No.	団地名称	種別	棟数	戸数	建設年度	構造	階数	間取り	所在地	立地
1	五反田住宅	公営	4	54	H2~5	中層耐火	3	2DK,3DK,4DK	大衡村大衡字五反田3	市街化調整区域 地区計画作
2	河原住宅	公営	3	54	H6~8	中層耐火	3	2DK,3DK,4DK	大衡村大衡字河原58-1	市街化調整区域
3	五反田北住宅	公営	2	42	S54, S59	中層耐火	3	3DK	大衡村大衡字五反田4-48, 4-70	市街化調整区域 地区計画作
4	定住促進住宅	単独	2	80	H3, H6	中層耐火	5	3DK	大衡村大衡字大重30-12, 30-18	市街化調整区域
4住宅			11	230						

〔出典：大衡村〕

【村営住宅の種別】

■ 公営住宅

公営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者向けに村が昭和54年～平成8年に建設した賃貸住宅で、9棟150戸あります。

■ 単独住宅

定住促進住宅は、平成3年及び6年に建設された雇用促進住宅を村が取得し、定住促進のために活用している公共賃貸住宅で、2棟80戸あります。

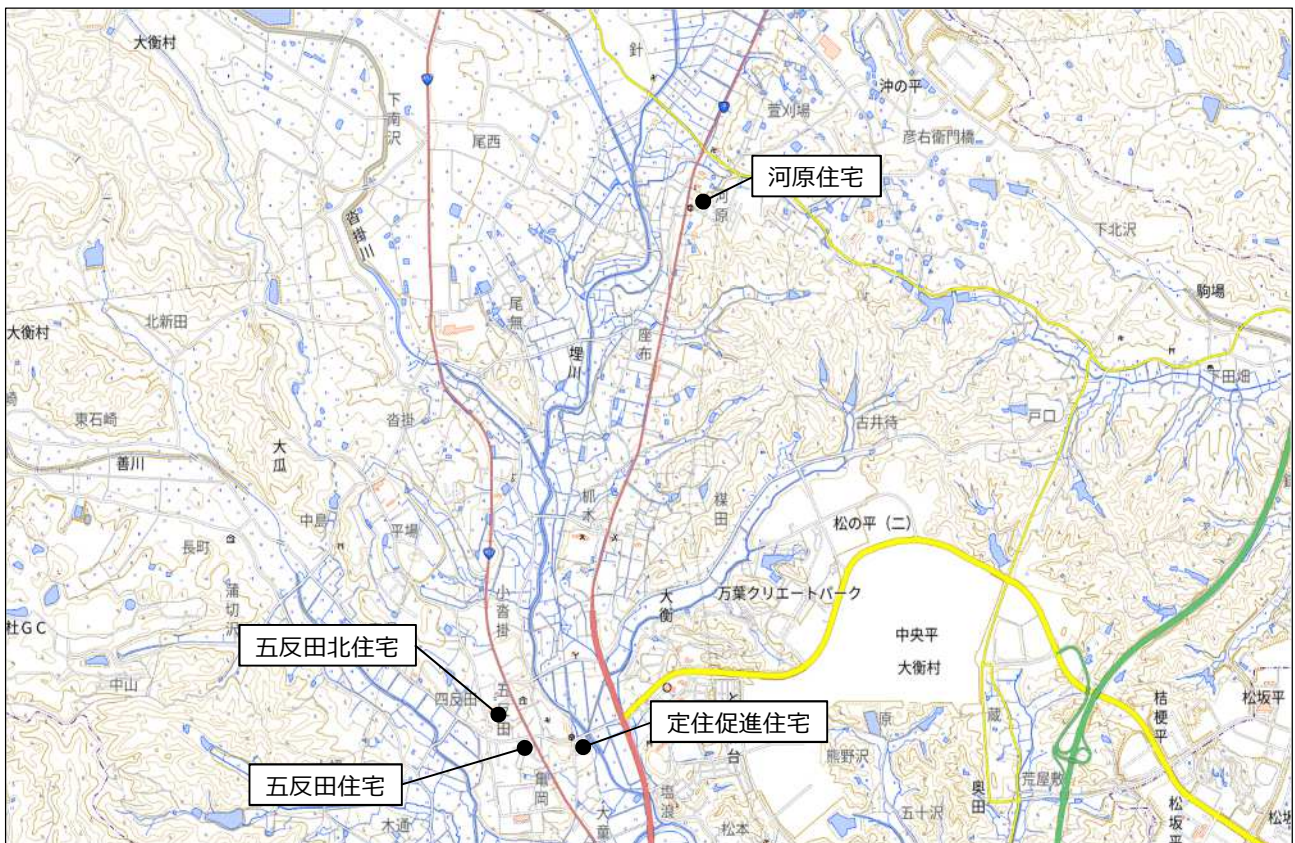


図 公営住宅の位置図

2. 構造・建設年度別の戸数・割合

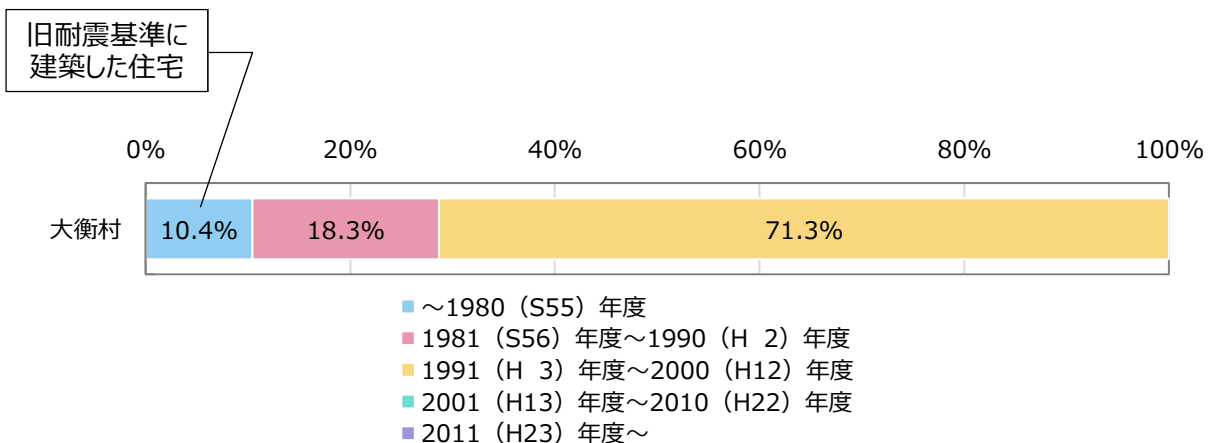
公営住宅の構造別戸数をみると、耐火構造が全てを占めており 230 戸（100%）、木造は建設されていません。

建築年度別戸数をみると、1991（平成 3）年度から 2000（平成 12）年度が最も多く 164 戸（71.3%）、次いで、昭和 56（1981）年度から 1990（平成 2）年度が 42 戸（18.3%）となっています。

旧耐震基準に建築した昭和 55（1980）年以前の住宅は全体の約 1 割を占めています。なお、旧耐震基準の耐火構造の住宅については、耐震診断を実施しており、いずれも耐震性がある結果となっています。

表 構造・建設年度別の戸数・割合

	木造		耐火		合計	
	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合
～ S55（1980）年度	0	0.0%	24	10.4%	24	10.4%
S56（1981）年度～ H2（1990）年度	0	0.0%	42	18.3%	42	18.3%
H3（1991）年度～ H12（2000）年度	0	0.0%	164	71.3%	164	71.3%
H13（2001）年度～ H22（2010）年度	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
H23（2011）年度～	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	0	0.0%	230	100.0%	230	100.0%



〔出典：大衡村（2023（令和 5）年 12 月 1 日現在）〕

図 構造・建設年度別の戸数・割合

第3章 長寿命化に関する基本方針

1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針

長期的に良質な公営住宅のストックを形成していくためには、常に公営住宅の実態を把握していくことが必要です。以下の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行います。

- ① ストックの状況を適切に把握するために、点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。
- ② 点検結果をデータにとりまとめ、公営住宅の修繕・改善履歴等を適切に管理する。
- ③ 上記を活用し、計画的な修繕や改善、長寿命化型の改善の時期等の検討し、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理体制を確立する。

2. 改善事業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

上記において示す点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る必要があります。以下の方針に基づき、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

（1）長寿命化に関する方針

- ① 耐用年限の1/2を超過した住宅は、老朽化が進んでいるため、長寿命化の対象外とする。
なお、今後、建替えを実施する場合は、具体的な長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。
- ② 上記以外の住宅は、入居者の状況、今後の公営住宅の需要、躯体の安全性、居住性等を踏まえ、ライフサイクルコストの縮減効果が得られる場合は、長寿命化を視野に入れた事業手法を選定する。
- ③ 改善事業については、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型の分類を明確にし、対象住宅に必要な改善手法の選定を行い、予防保全的な維持管理計画を検討する。

（2）ライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ① 予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施して長寿命化を図った場合と、従来どおり、事後保全的な修繕等を実施する場合のライフサイクルコストを比較し、ライフサイクルコストの縮減効果のある事業手法を選定する。
- 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・建替周期の延長等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③ 効率的・効果的にストックを活用していくため、基本的に長寿命化型の改善を実施し、需要や各住棟の設備状況等に応じて、その他の改善タイプと一体的な改善を行い、ライフサイクルコストの縮減を図る。

第4章 事業手法の選定

1. 住宅別事業手法の選定方法

計画策定指針の選定フローに基づき、事業手法の選定を行います。

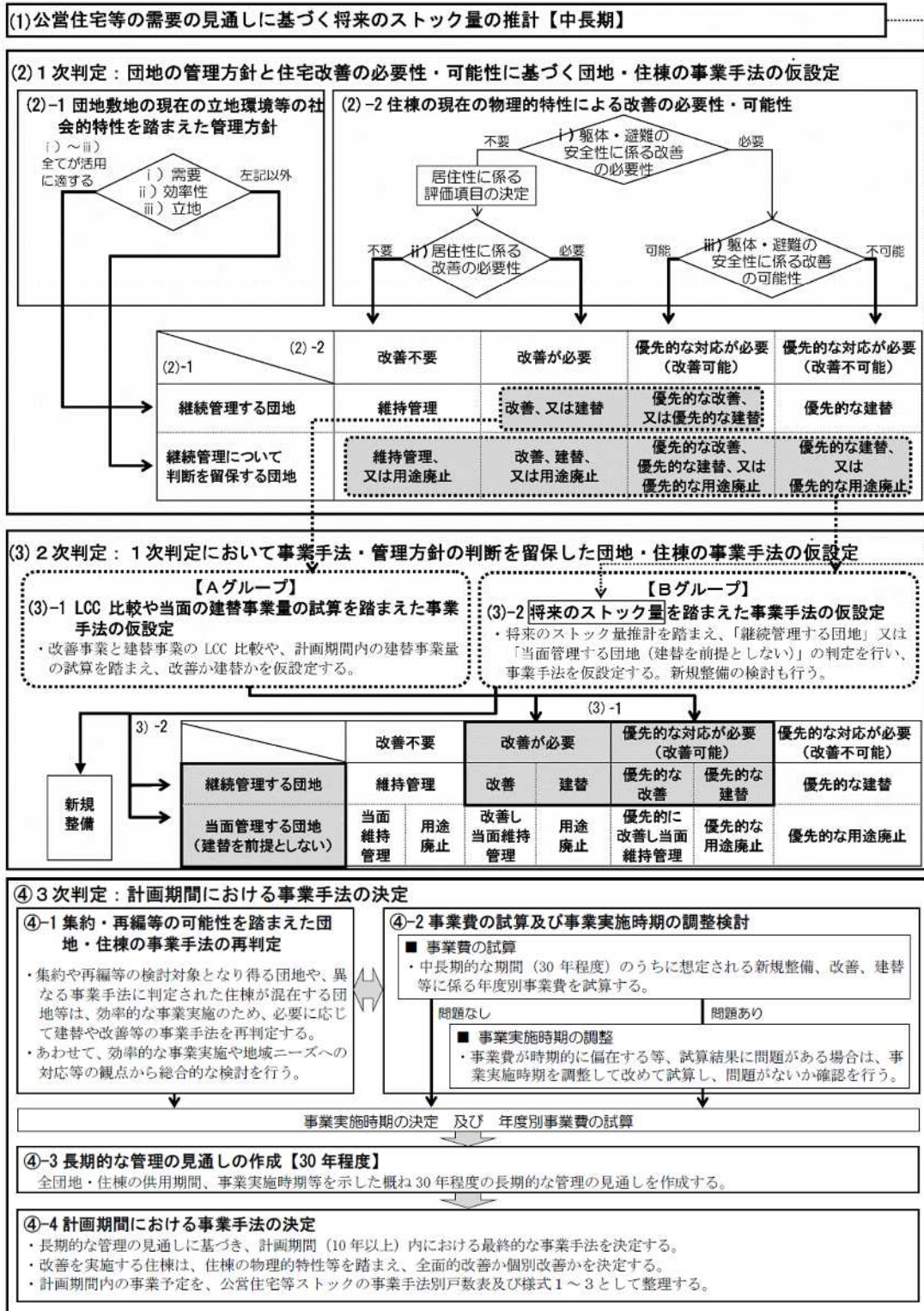


図 事業手法の選定フロー

2. 事業手法の選定

(1) 目標管理戸数の設定

① 「著しい困窮年収水準未満世帯数」の推計

計画策定指針に基づき、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計します。

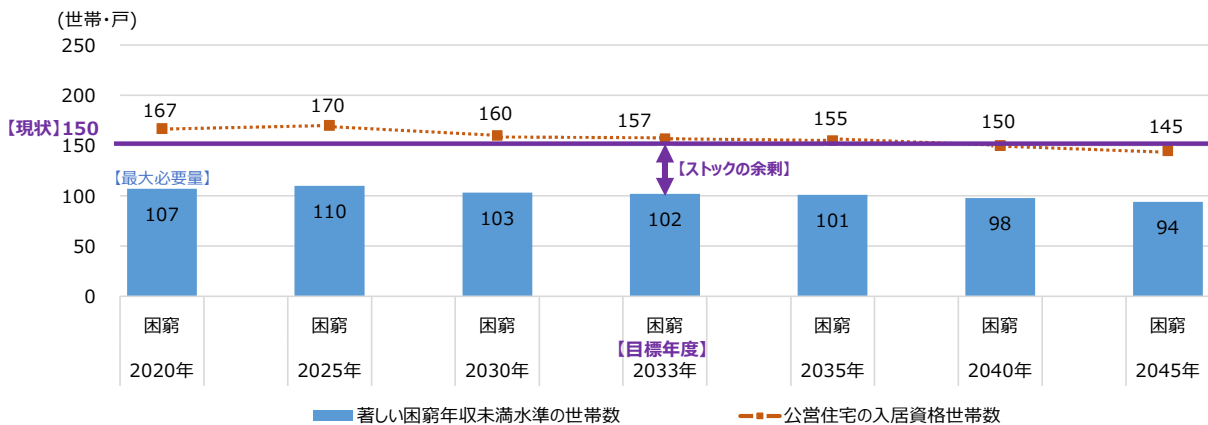
ストック推計に基づく「著しい困窮年収水準未満世帯数」の推計においては、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口を用いますが、本村に立地する第二仙台北部中核工業団地に大規模工場の進出が決まっており、今後の人口動向については、増加する可能性があります。また、大規模工場進出による流入世帯等は、雇用が安定しているため「著しい困窮年収水準未満世帯数」にはなりにくいととも考えられ、あまり公営住宅の入居資格世帯には該当しないものと推測されます。

したがって、今後の人口動向と本村における雇用情勢を注視しながら、公営住宅の需要を把握し、必要に応じて目標管理戸数を修正する場合があります。

計画策定指針のストック推計では、「公営住宅の入居資格世帯」及び「著しい困窮年収水準未満世帯数」を算出していますが、ここでは、「著しい困窮年収水準未満世帯数」を公営住宅での直接供給最大必要戸数と捉えています。

ストック推計による「著しい困窮年収水準未満世帯数」と、現状の公営住宅の管理戸数を比較すると、いずれの年も「著しい困窮年収水準未満世帯数」が公営住宅の管理戸数 150 戸（定住促進住宅 80 戸除く）を下回っている状況です。

よって、今後は公営住宅の管理戸数を減らしていく方向性としています。



※ 目標年度の推計は、2030年から2035年の間を直線回帰推計しています。

図 「著しい困窮年収水準未満世帯数」と公営住宅の管理戸数の比較

②公営住宅の目標管理戸数の設定

村営の公営住宅の目標管理戸数は、前項までの推計結果を踏まえ、現在の劣化状況等を鑑みながら設定します。

なお、村営の単独住宅（定住促進住宅）は、住宅セーフティネットの補完的位置づけとして、2棟80戸を継続管理していきます。

公営住宅の管理戸数については、先に算出した目標年度の「著しい困窮年収水準未達の世帯数（≒必要戸数[102戸]）」の推計を基に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

また、住宅別事業手法選定フローの判定結果に基づく、「継続管理すべき住棟」と「用途廃止すべき住棟」の維持管理戸数を、目標年度における管理戸数に反映させます。

表 目標年度におけるセーフティネットのストック数（2033年度目標）

項目	現状戸数	目標年次戸数	差分戸数
「著しい困窮年収水準未達の世帯数」（≒必要戸数）		102 戸	
村営住宅（公営）：老朽化住棟の用途廃止	150 戸	126 戸	
セーフティネット対応：村営住宅（公営）	150 戸	126 戸	- 24 戸
セーフティネット補完対応：村営住宅（単独）	80 戸	80 戸	0 戸

以上の結果から、目標年度である2033（令和15）年における村営住宅（公営）の目標管理戸数を126戸と設定します。

村営住宅（公営）の目標管理戸数

目標年度 2033（令和15）年：126戸

※ 目標管理戸数はあくまでも目標年次の管理戸数の目安です。大衡村の場合、目標管理戸数が現状管理戸数よりも少ないことから、老朽化した住宅を中心に用途廃止を行い、管理戸数を減らしていきますが、用途廃止のために入居者を強制退去させるのではなく、新規募集を停止し、入居者が全員退去した時点で除却を行っていきます。

(2) 事業手法の選定

事業手法の選定フローを踏まえ、計画期間及び中長期的な住宅別のストック活用の事業手法及び住棟別の事業手法は、以下のとおりとします。

住宅名	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			構想期間：中長期活用計画（11～30年）		
			事業手法	戸数	備考	事業手法	戸数	備考
1.五反田	4	54	個別改善	54	耐用年限まで快適に活用するため、改善事業を行う。	維持管理 (計画修繕)	54	耐用年限までの活用を見据え、次期計画での改善事業まで計画修繕を行う。
2.河原	3	54	個別改善	54	耐用年限まで快適に活用するため、改善事業を行う。	維持管理 (計画修繕)	54	耐用年限までの活用を見据え、次期計画での改善事業まで計画修繕を行う。
3.五反田北	2	42	■ 1号棟 用途廃止	-24	老朽化が進行しているため、用途廃止とする。	-	-	-
			■ 2号棟 維持管理	18	必要ストック戸数に対し、管理戸数に余剰が生じているため、需要調整住棟とし、計画期間中は維持管理とする。	用途廃止	-18	必要ストック戸数に対し、管理戸数に余剰が生じているため、需要調整住棟とし、構想期間で用途廃止の判断を行う。
維持管理戸数合計				126	戸		108	戸

※定住促進は、単独住宅であるため公営住宅法による「公営住宅等ストック総合改善事業」の対象となりませんので、表中での“個別改善”“改善事業”は、村単費事業又は社会資本整備総合交付金の提案事業による実施となります。（以下、同様。）

前述した「ストック推計」での「著しい困窮年収水準未達の世帯数」では、本計画の目標年次である2033年度では102戸と推計され、2045年度における中長期的な見通しでは94戸と推計されています。

また、目標年次の必要戸数（102戸）の推計に対して、事業手法決定後のストック活用における管理戸数の合計は、2033年度で126戸となり、必要戸数の102戸はカバーできることとなります。

また、2045年度（中長期計画）においては、108戸の管理戸数を維持することとしているため、必要戸数94戸をカバーできることとなります。

計画修繕：予防保全的に修繕周期等に基づき計画的に実施する修繕工事等（村単費事業）。

ただし機能向上が伴う改修工事等は、改善事業（補助事業）の対象となる。

経常修繕：従来通りの事後保全な経常的に必要となる小規模修繕工事等（村単費事業）。

第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画策定指針に示されている LCC 算出の考え方にに基づき、LCC 算定プログラムを活用し、「新規整備」及び「建替」と判定した住棟については LCC、計画期間内に「改善」判定とした住宅のうち「長寿命化型改善」、「全面的改善」と判定した住棟については LCC の縮減効果を算出します。

以下の設定条件において、各住棟における改善の内容で長寿命化改善を実施する場合としない場合における「建設から除却までに要する年当たりのコスト」を比較して縮減効果の有無を判断します。「LCC 縮減効果」がプラス（1 円以上）であれば、改善事業への投資が適切であると判断します。

「改善」事業における LCC 縮減額の合計は 17,344 千円/年となります。

表 改善事業における LCC 縮減額の算出

算出項目	内容
A：計画前 LCC	耐火構造の住棟を 50 年間活用する前提で、活用期間における「建設費」、「修繕費」、「除却費」で構成する年間の平均コスト
B：計画後 LCC	耐火構造の住棟を長寿命化させ 70 年間活用する前提で、活用期間における「建設費」、「改善費」、「修繕費」、「除却費」で構成する年間の平均コスト
年平均縮減額	A－B で求められる長寿命化改善事業の年間平均縮減額（実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出）

※ LCC 算定プログラム：「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月（国土交通省）」と共に国から配布されたプログラム。

〈ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方〉

LCCとは、建物を建設・維持管理・除却するまでに必要なトータルコストの年平均額のことです。

LCCの縮減効果は、従来の事後保全型の維持管理をした場合のLCC（計画前）と、予防保全型の維持管理として改善事業で長寿命化を図った場合のLCC（計画後）を比較して算出します。LCCの縮減効果のある事業手法を選定することで、将来の財政負担を縮減することができます。

単位：千円/棟・年

$$\text{LCC（計画前）} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間（改善非実施）}}$$

$$\text{LCC（計画後）} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

$$\text{LCCの縮減効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）}$$

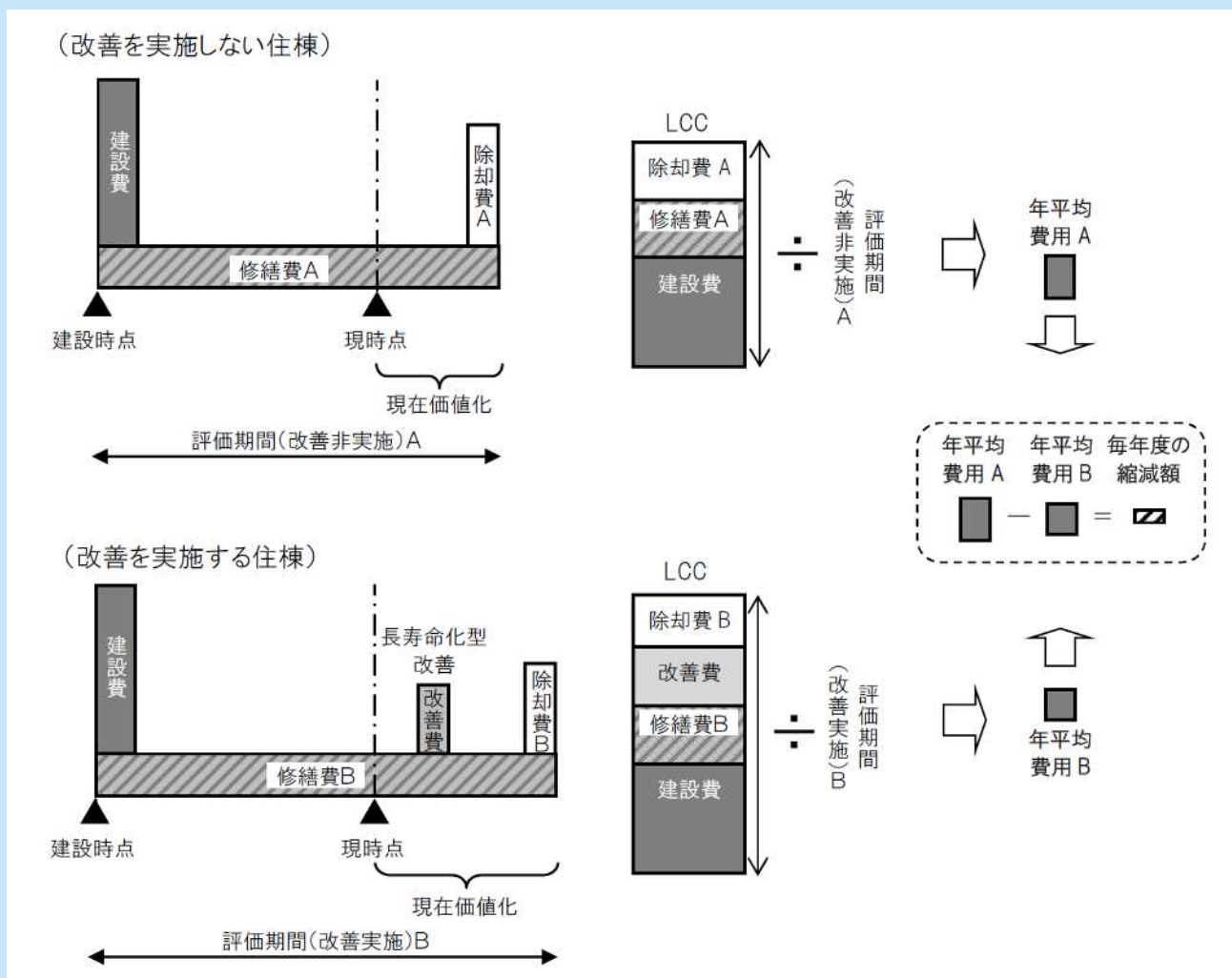


図 LCCの算出イメージ

大衡村公営住宅等長寿命化計画【概要版】

令和6年2月

編集・発行：大衡村 都市建設課
〒981-3692 宮城県黒川郡大衡村大衡字平林 62 番地
TEL (022) 345-5111(代)
URL <https://www.village.ohira.miyagi.jp>
