

第Ⅱ期 筑北村公営住宅等長寿命化計画

(概要版)

筑北村キャラクター



《令和8年7月》



目 次

1 背景・目的	P	1
(1) 背景		
(2) 目的		
2 計画期間		
3 公営住宅等の概要	P	2
(1) 公営住宅の概要		
4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	P	3
(1) 対 象		
(2) 団地別・住棟別状況の把握		
① 活用手法の選定に関する項目		
② 維持管理の計画に関する項目		
(3) 事業手法選定のフロー	P	4
(4) 団地別・住棟別の事業手法の選定結果	P	5
① 人口・世帯数の推計		
② 年齢3区分別の人口構成の推移		
③ 世帯構成の推移	P	6
④ 要支援世帯数の推計		
5 公営住宅等における新規事業の計画方針	P	7
6 長寿命化のための事業の計画方針		
① 公営住宅の選定結果	P	8
② 特定公共賃貸住宅の選定結果	P	12
③ 定住促進・村営住宅の選定結果	P	14
④ 職員・教員・移住サポート住宅の選定結果	P	16

1 背景・目的

(1) 背景

平成18年6月に住生活基本法（平成18年法律第61号）が公布・施行され住宅建設計画法が廃止、平成21年には国が公営住宅等長寿命化計画策定指針を策定し、平成28年に改定しました。

平成29年3月に、財政負担の軽減・平準化及び公共施設の最適な配置を実現することを目的に「筑北村公共施設等総合管理計画」を策定しました。

令和元年12月に筑北村公共施設等総合管理計画に基づき、具体的な対応方針を定めることを目的に「筑北村公共施設等個別施設計画」を策定しました。

以降、令和4年3月に長野県公営住宅等長寿命化計画が改定、令和5年4月には筑北村公共施設等総合管理計画の改訂が行われ現在に至ります。各計画の進捗状況を踏まえ、改めて、将来の公営住宅の需要の把握及び適切な手法選択のもとに、総合的に活用するための新たな計画が必要とされています。

本村では、空室がみられる住宅、耐用年数を超える住宅等が多くあり、財政状況及び災害対応等、総合的な視点とした活用を考慮した計画とします。

(2) 目的

単身世帯の増加や持家率の低下など、住宅に困窮する低額所得者等の住まいのセーフティネットとして住宅整備の果たす役割は依然として重要です。このような実情を踏まえ、平成早期に多量に建設された住宅は老朽化が進み、既存ストックの効率的な維持管理と有効活用の視点から、ストックマネジメントの必要性がますます高まっています。

また、暮らし方・働き方の多様化により、住まいに対するニーズが多様化しています。加えて、脱炭素に寄与する設備等を積極的に導入していかなければなりません。子育て期、高齢期といったライフステージや個人の多様な価値観、身体機能の特性に応じた住まいの提供に加え、再生可能エネルギー設備の導入、省エネルギー設備の促進、居住性の向上など、本計画はこれらの課題を踏まえ、住宅確保要配慮者の安心・安全で快適な暮らし方を確保するため、関係部署と連携し公営住宅のストック有効活用と長寿命化を図りながら居住環境の改善を図るものです。

長期的な視点のもと、公営住宅、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、村営住宅及び教職員住宅（以下「公営住宅等」という。）を安全で快適な住まいとして確保するため、管理の効率化を図るとともに、予防保全的な観点から点検や修繕、改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

2 計画期間

令和9年度から令和18年度までの10年間とします。

また、計画は社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ見直しを行います。

3 公営住宅等の概要

(1) 公営住宅等の概要

筑北村は、令和8年4月1日現在、27団地74棟131戸の公営住宅等を管理しています。

公営住宅等の概要

	団地名	所在地	建設年度	棟数	戸数	構造	備考
【公営】	丸山	東条丸山945-2	S63～H01	4	8	木造2階建て	
	八木	東条八木1238-3	H5	1	2	木造2階建て	
	秋葉東	西条池下4058-2	H3	1	2	木造2階建て	
	西条駅前	西条4102-2	H3	4	8	木造2階建て	
	天神山	坂北天神山2303-4	H3	1	2	木造2階建て	
	六工	坂北上原4081-1	H2	2	4	木造2階建て	
	宇洞坂	坂北塩壺5636-1	S46	1	6	簡易耐火構造平屋	
	山秋	坂井山秋3244-1	S51	1	2	木造平屋建て	
	杉ノ越	坂井中央5824-1	S61～H4	14	18	木造平屋建て 木造2階建て	
	公 営 合 計			29	52		
【特公賃】	秋葉	西条向田3997-1	H10	2	2	木造2階建て	
	杉ノ越	坂井中央5826	H5～H13	11	11	木造2階建て	
	特公賃 合 計			13	13		
【定住促進・村営】	中通	坂北天神山2197-1	H4	1	2	木造2階建て	
	昭和町	坂北3385	H25	2	2	木造2階建て	
	上原	坂北上原4020	H3	2	2	木造2階建て	
	夢パレット坂北	坂北北沢3438	H15～H17	3	30	中層耐火構造3階建	
	西条	西条4331-1ほか	R5～R6	7	7	木造2階建て	
定住促進・村営住宅 合 計				15	43		
【職員】	秋葉職員	西条向山3975-1	H5	1	2	木造平屋建て	
	保育園前職員	西条木下4238-2	H6～H7	2	4	木造平屋建て	
【教員】	丸山教員	東条丸山943-2	S63	2	4	木造平屋建て	
	中学校校長	東条川原1-4	H1	1	1	木造平屋建て	
	七つ松教員	坂北向川原5190-2	H7	1	1	木造平屋建て	
	北山教員	坂北北山365	H5	1	1	木造平屋建て	
	薬師堂教員	坂北天神山2264-1	S57	1	1	木造平屋建て	
	北沢教員	坂北北沢3458-1	S63	1	2	木造平屋建て	
	杉崎教員	坂井屋敷添209-1	H8	2	2	木造平屋建て	
	杉ノ越教員	坂井中央5823-1ほか	S63	4	4	木造平屋建て	
【移住サポート】	移住サポート	坂北薬師堂2239	S55	1	1	木造平屋建て	
職員・教員・移住 合 計				17	23		
全 体 合 計				74	131		

4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対 象

本計画の対象は、計画策定期間に管理する公営住宅等とします。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

① 活用手法の選定に関する項目

	項 目	具 体 的 指 標	備 考
団地単位	a 需要	・ 応募倍率、空家率 等	事業手法選定の1次判定②-1において使用
	b 効率性	・ 高度利用の可能性(用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等)、団地の敷地規模及び形状 等	
	c 立地	・ 利便性(公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離等) ・ 地域バランス ・ 災害危険区域等の内外 等	
	d 入居者属性	・ 入居者の年齢、収入 等	事業手法選定の3次判定④-1において使用
	e 周辺地域属性	・ 周辺地域の状況 等	
	f 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	・ 隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性 等	
住棟単位	a 躯体の安全性	・ 耐震性、耐震診断の有無 等	事業手法選定の1次判定②-2において使用
	b 避難の安全性	・ 二方向避難の確保状況 等	
	c 居住性	・ 住戸面積、省エネルギー性、浴室の有無 等	

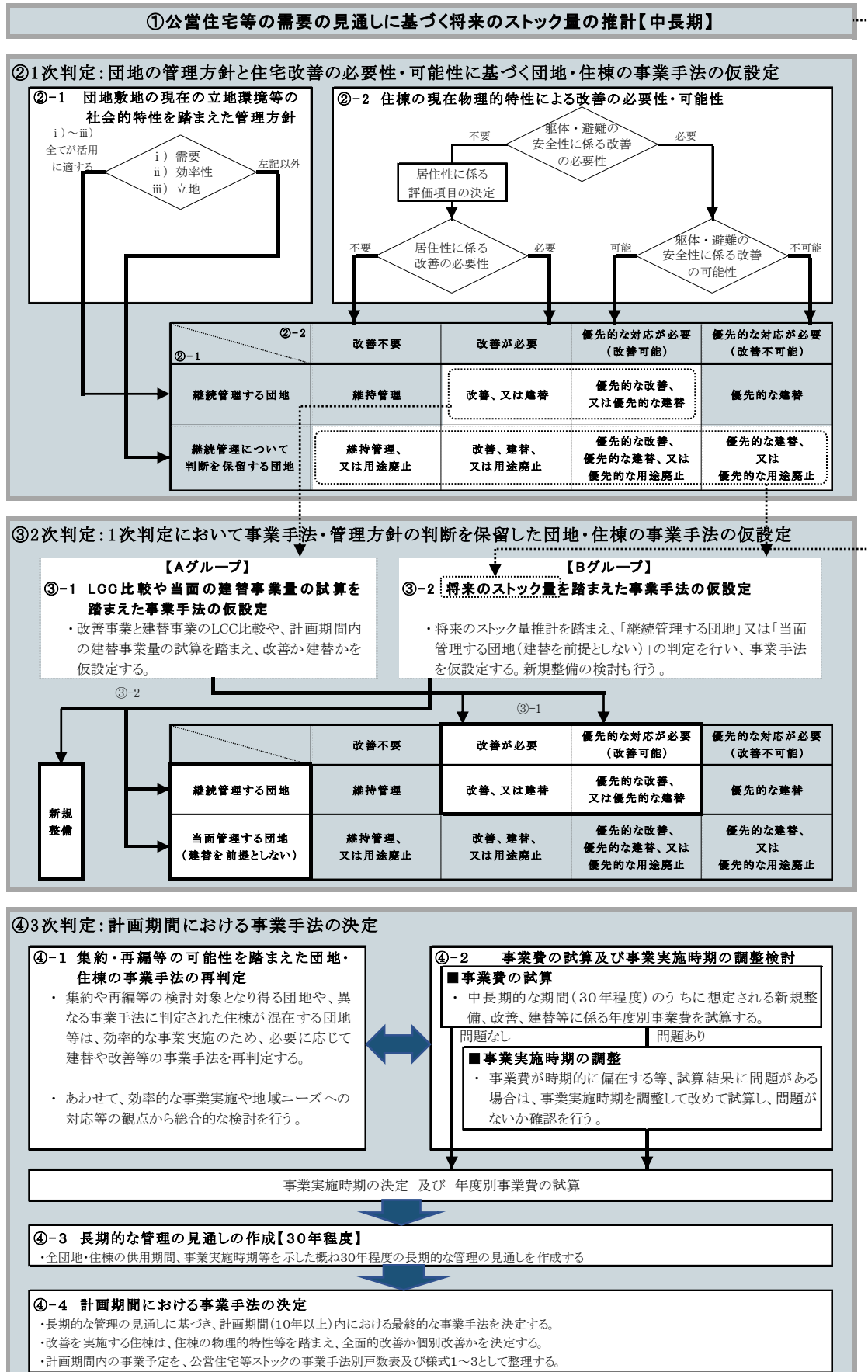
② 維持管理の計画に関する項目

	分 類	項 目
団地単位	現 状	a 共用施設 ・ 集会所(数・面積)、駐車場(数・方式)、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		b 供給処理 ・ 給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式
	履 歴	c 点検履歴 ・ <u>法定点検(水質、浄化槽)等</u>
		d 修繕履歴 ・ 受水槽防水等
		e 改善履歴 ・ 集会所、駐車所、下水道接続
住棟単位	仕 様 等	a 躯体・外装 ・ <u>外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉</u>
		b 設備 ・ <u>給水管(屋外、堅管)、雑排水管、污水管、雨水管、ガス管</u>
		c 機器 ・ 浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履 歴	d 点検履歴 ・ <u>法定点検(EV、消火設備)等</u>
		e 修繕履歴 ・ 外壁塗装、給水管取替等
		f 改善履歴 ・ 増築、2戸1改善、耐震改修等

下線：定期点検、日常点検の対象項目

(3) 事業手法選定のフロー

■事業手法選定のフロー

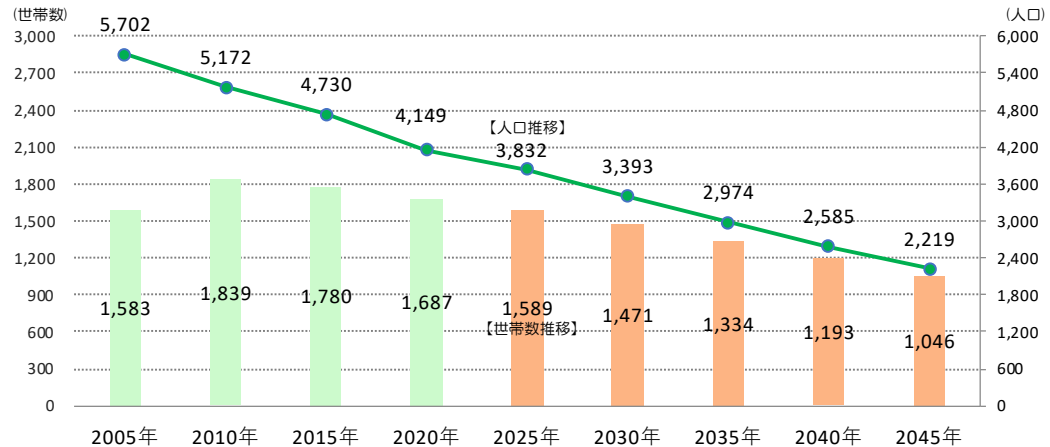


(4) 団地別・住棟別の事業手法の選定結果

① 人口及び世帯数の推移

人口及び世帯数の推移について、国立社会保障・人口問題研究所による人口推計プログラムにより算定すると下表のとおりになります。

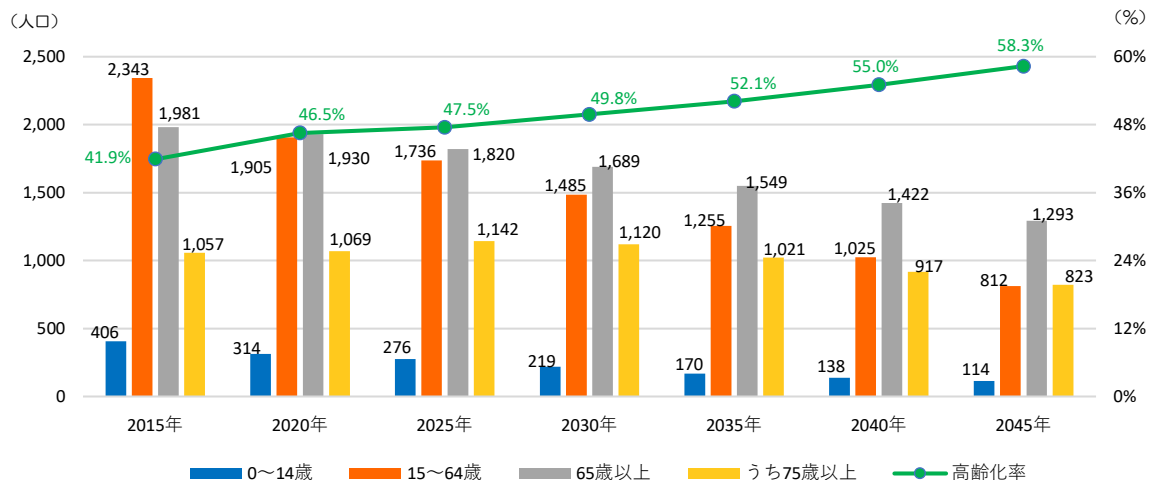
☆ 筑北村の人口・世帯数の推計



② 年齢3区分別の人口構成の推移

下表の年齢3区分別の人口構成は、年少人口及び生産年齢人口の割合は減少傾向であり、高齢化率が増加傾向となっています。

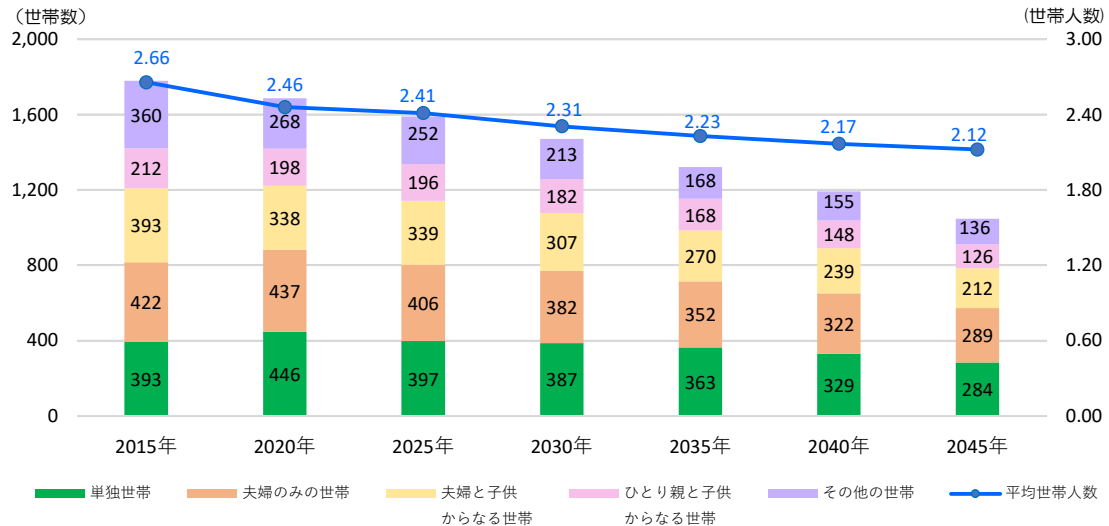
☆ 筑北村の人口構成の推移



③ 世帯構成の推移

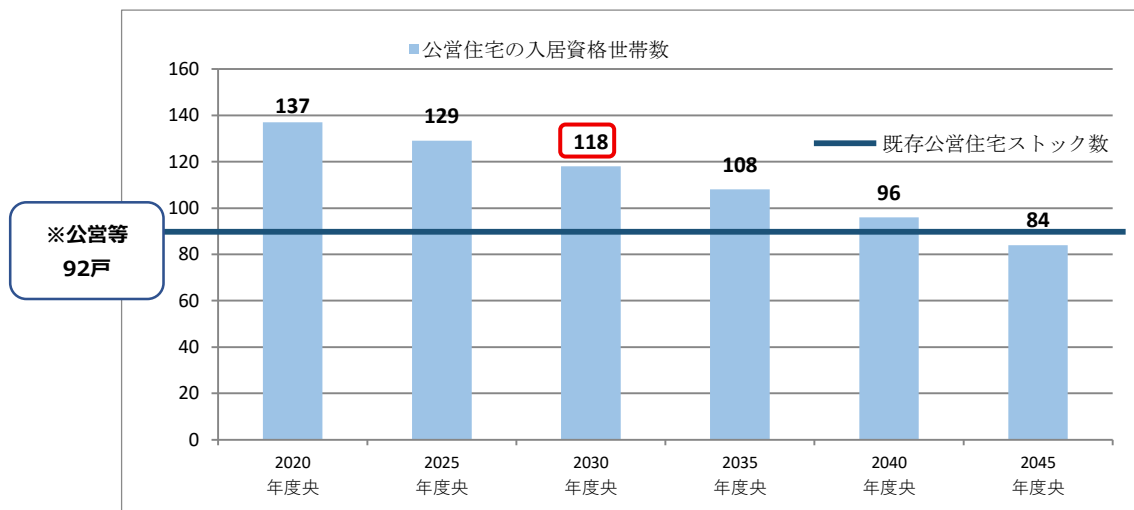
本村の総人口 2015 年度をピークとして減少していますが、今後も減少する見込みです。人口の減少に合わせ、世帯数も減少する推計です。

☆ 筑北村の世帯構成の推移



④ 要支援世帯数の推計

人口と世帯数は減少傾向になりますが、2020 年度央から 2045 年度央までの「公営住宅の入居資格世帯数」の推計結果（推定条件：単身世帯 25 歳以上 ほか）は下表のとおりとなり、2030 年までに 118 戸必要となる推計となりました。



※公営等 92 戸

（教職員等住宅 23 戸及び令和 8 年度以降解体予定杉ノ越団地、宇洞坂団地、山秋団地 16 戸を除く）

5 公営住宅等における新規事業の計画方針

当村では若者や子育て世帯の村外流出に歯止めをかけ、住民定住化を図る対策として、まず単身世帯等の多様なニーズを踏まえて、民間経営する賃貸住宅も考慮し、地域特性に応じた村営住宅等の新規事業を検討します。

現在、教職員等住宅及び令和 8 年度以降解体予定戸数を除く既存ストック数は 92 戸です。

また、推計結果により近い将来 2030 年までには 118 戸整備が必要という数値結果を基に、新たに単身用住宅の新規事業を進め、実施するかを計画していくこととします。計画期間範囲内の 2035 年までの推計ストック数 108 戸については、都度長寿命化計画の見直しをすることとし、解体住棟を見極め、推計数値を下回らないように計画します。

6 長寿命化のための事業の計画方針

(1) スtock活用手法の選定フローによる選定結果

① 公営住宅の選定結果

☆ 公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		丸山				八木	秋葉東	
棟数		4				1	1	
戸数		2	2	2	2	2	1	1
住戸名		1	2	3	4	401～402	201	202
建設年度		S63	S63	H01	H01	H05	H03	H03
構造		木二	木二	木二	木二	木二	木二	木二
耐用年数		30	30	30	30	30	30	30
経過年数		38	38	36	36	32	34	34
② 1次判定	②-1 立地の状況	需要の状況	○	○	○	○	○	○
		効率性の状況	○	○	○	○	○	○
		利便性	○	○	○	○	○	○
		地域バランス	○	○	○	○	○	○
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定		継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地
	②-2 居住性	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○
	②-2 判定		改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要
	② 1次判定		維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
③ 2次判定	③-1 LCC削減	改善事業	○	○	○	○	○	○
		建替事業	—	—	—	—	—	—
	③-1 判定		改善	改善	改善	改善	改善	改善
	③-2 将来的なストックの過不足	需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—
		将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—	—
④ 3次判定	③-2 判定		—	—	—	—	—	—
	③ 2次判定		改善	改善	改善	改善	改善	改善
	④-1 団地単位での効率的活用	団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○	○
		集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○
⑤ 4次判定	⑤-1 事業費試算への問題有無	事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○
		事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○
	⑤-2 長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○
	⑤ 4次判定		個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型

☆ 公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		西条駅前				天神山	六工	
棟数		4				1	2	
戸数		2	2	2	2	2	2	2
住戸名		101～102	103～104	105～106	107～108	A1～A2	A1～B1	A2～B2
建設年度		H03	H03	H03	H03	H03	H02	H02
構造		木二	木二	木二	木二	木二	木二	木二
耐用年数		30	30	30	30	30	30	30
経過年数		35	34	34	34	34	35	36
② 1次判定	② 1 立地の状況	需要の状況	○	○	○	○	○	○
		効率性の状況	○	○	○	—	—	—
		利便性	○	○	○	○	○	○
		地域バランス	○	○	○	○	○	○
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定		継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地
	② 2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
	② 3	1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替
③ 2次判定	③ 1 LCC（縮減）	改善事業	○	○	○	○	○	○
		建替事業	—	—	—	—	—	—
	③-1 判定		改善	改善	改善	改善	改善	改善
	③ 2	需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—
		将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—	—
④ 3次判定	③-2 判定		—	—	—	—	—	—
	③ 2	2次判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善
	④ 1	団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○	○
		集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○
	④ 2	事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○
		事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○
④ 3次判定	④ 3	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○
	④ 4	3次判定	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型

☆ 公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		宇洞坂	山秋	杉ノ越					
棟数		1	1	14					
戸数		6	2	2.	2	1	1	1	1
住戸名		1号～6号	A1～A2	1～2号	3～4号	5号	6号	7号	8号
建設年度		S46	S51	S61	S61	S63	S63	S63	S63
構造		簡平	木平	木平	木平	木平	木平	木平	木平
耐用年数		30	30	30	30	30	30	30	30
経過年数		55	49	39	39	37	37	37	37
② 1次判定	②-1 立地の状況	需要の状況	×	×	×	×	×	×	×
		効率性の状況	—	—	—	—	—	—	—
		利便性	×	×	×	×	×	×	×
		地域バランス	×	×	×	×	×	×	×
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定		継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地	継続管理について判断を保留する団地
	②-2 居住性	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	×	×	○	○	○	○	○
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要:○ 必要:×	×	×	○	○	○	○	○
	②-2 判定		改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要
	②-3 1次判定	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止	維持管理、又は用途廃止
③ 2次判定	③-1 LCC削減	改善事業	—	—	—	—	—	—	—
		建替事業	—	—	—	—	—	—	—
	③-1 判定		—	—	—	—	—	—	—
	③-2 需要、効率性、立地等	将来的なストックの過不足	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰	余剰
		③-2 判定	当面管理する団地〔建替を前提としない〕	当面管理する団地〔建替を前提としない〕	当面管理する団地〔建替を前提としない〕	当面管理する団地〔建替を前提としない〕	当面管理する団地〔建替を前提としない〕	当面管理する団地〔建替を前提としない〕	当面管理する団地〔建替を前提としない〕
④ 3次判定	④-1 2次判定		当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理
	④-2 団地単位での効率的活用	団地単位での効率的活用	×	×	×	×	×	×	×
		集約・再編等の可能性	×	×	×	×	×	×	×
		地域ニーズへの対応	×	×	×	×	×	×	×
	④-3 事業費試算への問題有無	事業費試算への問題有無	×	×	×	×	×	×	×
		事業実施時期検討への問題有無	×	×	×	×	×	×	×
④ 3次判定	④-4 3次判定	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	×	×	×	×	×	×	×
		3次判定	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止

☆ 公営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		杉ノ越							
棟数		14							
戸数		1	1	1	1	1	1	2	2
住戸名		9号	10号	11号	12号	13号	14号	15～16号	17～18号
建設年度		H01	H01	H01	H01	H02	H02	H03	H04
構造		木平	木平	木平	木平	木平	木平	木二	木二
耐用年数		30	30	30	30	30	30	30	30
経過年数		36	36	36	36	35	35	34	33
② 1次判定	②-1 立地の状況	需要の状況	○	○	○	○	○	○	○
		効率性の状況	○	○	○	○	○	○	○
		利便性	○	○	○	○	○	○	○
		地域バランス	○	○	○	○	○	○	○
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定		継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地
	②-2 居住性	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
	②-3 1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替
③ 2次判定	③-1 LCC削減	改善事業	○	○	○	○	○	○	○
		建替事業	—	—	—	—	—	—	—
	③-1 判定		改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善
	③-2 需要、効率性、立地等	将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—	—	—
		③-2 判定	—	—	—	—	—	—	—
	③-3 2次判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善
④ 3次判定	④-1 団地単位での効率的活用	集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○	○
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○
		事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○	○
	④-2 事業実施時期検討への問題有無	事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○	○
		④-3 長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○	○
	④-4 3次判定	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型

② 特定公共賃貸住宅の選定結果

ストック活用手法の選定フローによる選定結果は、下表のとおりです。

☆ 特公賃の団地別住棟別選定結果

団地名		秋葉		杉ノ越					
棟数		2		11					
戸数		1	1	1	1	1	1	1	1
住戸名		1号	2号	101	102	103	104	105	106
建設年度		H10	H10	H05	H05	H06	H06	H07	H07
構造		木二	木二	木二	木二	木二	木二	木二	木二
耐用年数		30	30	30	30	30	30	30	30
経過年数		28	27	33	32	31	31	30	30
② 1次判定	②-1 立地の状況	需要の状況	○	○	○	○	○	○	○
		効率性の状況	○	○	○	○	○	○	○
		利便性	○	○	○	○	○	○	○
		地域バランス	○	○	○	○	○	○	○
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定		継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地
	②-2 躯体の安全性 不要:○ 必要:×	躯体の安全性	○	○	○	○	○	○	○
		避難の安全性	○	○	○	○	○	○	○
		居住性	○	○	○	○	○	○	○
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
	②-3 1次判定		改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替
	③ 2次判定	LCC削減	改善事業	○	○	○	○	○	○
			建替事業	—	—	—	—	—	—
		③-1 判定		改善	改善	改善	改善	改善	改善
		③-2 判定		—	—	—	—	—	—
④ 3次判定	④-1 団地単位の効率活用	需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—	—
		将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—	—	—
		④-2 判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善
	④-2 事業費試算への問題有無	団地単位の効率活用	○	○	○	○	○	○	○
		集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○	○
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○
		事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○	○
	④-3 事業実施時期検討への問題有無	事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○	○
		長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○	○
	④-4 3次判定		個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型

☆ 特公賃の団地別住棟別選定結果

団地名		杉ノ越							
棟数		11							
戸数		1	1	1	1	1			
住戸名		107	108	109	110	111			
建設年度		H13	H13	H13	H13	H13			
構造		木二	木二	木二	木二	木二			
耐用年数		30	30	30	30	30			
経過年数		25	24	24	24	24			
② 1次判定	② 1 立地の状況	需要の状況	○	○	○	○	○		
		効率性の状況	○	○	○	○	○		
		利便性	○	○	○	○	○		
		地域バランス	○	○	○	○	○		
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外		
		②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地		
	② 2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○		
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○		
		居住性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○		
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要		
	② 3	1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替		
③ 2次判定	③ 1 LCC削減	改善事業	○	○	○	○	○		
		建替事業	—	—	—	—	—		
		③-1 判定	改善	改善	改善	改善	改善		
	③ 2 需要、効率性、立地等	需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—		
		将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—		
④ 3次判定	④ 1 集約・再編等の可能性	③-2 判定	—	—	—	—	—		
		2次判定	改善	改善	改善	改善	改善		
		団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○		
	④ 2 事業費試算への問題有無	集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○		
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○		
		事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○		
④ 3 事業実施時期検討への問題有無	④ 3 事業実施時期検討への問題有無	事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○		
		④ 3 長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○		
④ 4 3次判定	④ 4 3次判定	3次判定	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型		

③ 定住促進住宅・村営住宅の選定結果

ストック活用手法の選定フローによる選定結果は、下表のとおりです。

☆ 定住促進・村営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		中通	昭和町		上原		夢パレット坂北		
棟数		1	2		2		3		
戸数		2	1	1	1	1	12	12	6
住戸名		A1～A2	A1	B1	A1	B1	A101～A305	B101～B305	C101～C302
建設年度		H04	H25	H25	H03	H03	H15	H17	H17
構造		木二	木二	木二	木二	木二	中耐	中耐	中耐
耐用年数		30	30	30	30	30	70	70	70
経過年数		34	12	12	34	34	22	20	20
② 1次判定	②-1 立地の状況	需要の状況	○	○	○	○	○	○	○
		効率性の状況	○	○	○	○	○	○	○
		利便性	○	○	○	○	○	○	○
		地域バランス	○	○	○	○	○	○	○
		災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-2 居住性	②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地
		躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
	②-3 1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替
③ 2次判定	③-1 LCC削減	改善事業	○	○	○	○	○	○	○
		建替事業	—	—	—	—	—	—	—
		③-1 判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善
	③-2 需要、効率性、立地等	需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—	—
		将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—	—	—
④ 3次判定	④-1 ③-2 判定	③-2 判定	—	—	—	—	—	—	—
		④-1 2次判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善
	④-2 団地単位での効率的活用	団地単位での効率的活用	○	○	○	○	○	○	○
		集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○	○
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○
④ 3次判定	④-2 事業費試算への問題有無	事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○	○
		事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○	○
	④-3 ④-1 3次判定	④-3 3次判定	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型

☆ 定住促進・村営住宅の団地別住棟別選定結果

団地名		西条						
棟数		7						
戸数		1	1	1	1	1	1	1
住戸名		A	B	C	D	E	F	G
建設年度		R06	R06	R06	R05	R06	R06	R06
構造		木二	木二	木二	木二	木二	木二	木二
耐用年数		30	30	30	30	30	30	30
経過年数		2	1	1	2	1	1	1
② 1 次 判 定	② 1 立 地 の 状 況	需要の 状況	○	○	○	○	○	○
		効率性 の状況	○	○	○	○	○	○
		利便性	○	○	○	○	○	○
		地域 バランス	○	○	○	○	○	○
		災害危険区 域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定		継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地
	② 2 居 住 性	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
	② 3	1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替
③ 2 次 判 定	③ 1 L C C 縮 減	改善事業	○	○	○	○	○	○
		建替事業	—	—	—	—	—	—
		③-1 判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善
	③ 2 需 要 、 効 率 性 、 立 地 等	需要、効率性、立 地等	—	—	—	—	—	—
		将来的なストック の過不足	—	—	—	—	—	—
④ 3 次 判 定	③-2 判定		—	—	—	—	—	—
	③ 2 2 次 判 定		改善	改善	改善	改善	改善	改善
	④ 1 団 地 単 位 で の 効 率 的 活 用	団地単位での 効率的活用	○	○	○	○	○	○
		集約・再編等の可 可能性	○	○	○	○	○	○
		地域ニーズ への対応	○	○	○	○	○	○
	④ 2 事 業 費 試 算 へ の 問 題 有 無	事業費試算 への問題有無	○	○	○	○	○	○
		事業実施時期 検討への問題有無	○	○	○	○	○	○
④ 4 3 次 判 定	④ 3 長 期 的 な 管 理 計 画 (30年)作 成の 問 題 有 無	長期的な管理 計画(30年)作成の 問題有無	○	○	○	○	○	○
	④ 4 3 次 判 定		個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型

④ 職員・教員・移住サポート住宅の選定結果

ストック活用手法の選定フローによる選定結果は、下表のとおりです。

☆ 職員・教員・移住サポート住宅の団地別棟別選定結果

団地名		秋葉職員	保育園前職員		丸山教員		中学校校長	七つ松教員	北山教員	薬師堂教員
棟数		1	1		1		1	1	1	1
戸数		1	2		2		1	1	1	1
住戸名		1～2	東1～2	西1～2	北1～2	南1～2	—	—	—	—
建設年度		H05	H06	H07	S63	S63	H01	H07	H05	S57
構造		木平	木平	木平	木平	木平	木平	木平	木平	木平
耐用年数		30	30	30	30	30	30	30	30	30
経過年数		33	31	30	37	37	36	30	32	44
② 1 次 判 定	② 1 立 地 の 状 況	需要の 状況	○	○	○	○	○	○	○	○
		効率性 の状況	○	○	○	○	×	×	×	×
		利便性	○	○	○	○	○	○	○	○
		地域 バランス	○	○	○	○	○	○	○	○
		災害危険区 域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
	②-1 判定		継続管理する 団地	継続管理する 団地	継続管理する 団地	継続管理する 団地	継続管理する 団地	継続管理する 団地	継続管理する 団地	継続管理する 団地
	② 2 居 住 性	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○
		居住性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要
	② 3 1 次 判 定		改善、又は建 替	改善、又は建 替	改善、又は建 替	改善、又は建 替	改善、又は建 替	改善、又は建 替	改善、又は建 替	改善、又は建 替
③ 2 次 判 定	③ 1 L C 縮 減	改善事業	○	○	○	○	○	○	○	○
		建替事業	—	—	—	—	—	—	—	—
	③-1 判定		改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善
	③ 2 需 要 、 効 率 性 、 立 地 等	需要、効率性、立 地等	—	—	—	—	—	—	—	—
		将来的なストック の過不足	—	—	—	—	—	—	—	—
	③-2 判定		—	—	—	—	—	—	—	—
④ 3 次 判 定	③ 2 2 次 判 定		改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善
	④ 1 団 地 単 位 で の 効 率 的 活 用	団地単位での 効率的活用	○	○	○	○	○	○	○	○
		集約・再編等の可 能性	○	○	○	○	○	○	○	○
		地域ニーズ への対応	○	○	○	○	○	○	○	○
	④ 2 事 業 費 試 算 へ の 問 題 有 無	事業費試算 への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○
		事業実施時期 検討への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○
	④ 3 長 期 的 な 管 理 計 画 (30年)作成の 問題有無		○	○	○	○	○	○	○	○
④ 4 3 次 判 定	④ 4 3 次 判 定		個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型	個別改善 長寿命化型

☆ 職員・教員・移住サポート住宅の団地別住棟別選定結果

団地名			北沢	杉崎		杉ノ越				移住サポート	
棟数			1	2		4				1	
戸数			2	2		1	1	1	1	1	
住戸名			1～2	4	5	7	8	9	10	—	
建設年度			H06	H08	H08	S63	S63	S63	S63	S57	
構造			木平	木平	木平	木平	木平	木平	木平	木平	
耐用年数			30	30	30	30	30	30	30	30	
経過年数			31	29	29	37	37	37	37	43	
② 1次判定	② 1	需要の状況	○	○	○	○	○	○	○	—	
		効率性の状況	×	○	○	○	○	○	○	○	
		立地の状況	利便性	○	○	○	○	○	○	○	○
			地域バランス	○	○	○	○	○	○	○	○
			災害危険区域等の内外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外	対象外
		②-1 判定	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	
	② 2	躯体の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	
		避難の安全性 不要:○ 必要:×	○	○	○	○	○	○	○	○	
		居住性 不要:○ 必要:×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		②-2 判定	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	改善が必要	
	② 3	1次判定	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	改善、又は建替	
	③ 2次判定	③ 1 「Aグループ」	LCC改善事業	○	○	○	○	○	○	○	○
			縮減建替事業	—	—	—	—	—	—	—	—
			③-1 判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善
③ 2 「Bグループ」		需要、効率性、立地等	—	—	—	—	—	—	—	—	
		将来的なストックの過不足	—	—	—	—	—	—	—	—	
		③-2 判定	—	—	—	—	—	—	—	—	
③ 2	2次判定	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善	改善		
④ 3次判定	④ 1	団地単位での効率の活用	○	○	○	○	○	○	○	○	
		集約・再編等の可能性	○	○	○	○	○	○	○	○	
		地域ニーズへの対応	○	○	○	○	○	○	○	○	
	④ 2	事業費試算への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○	
		事業実施時期検討への問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○	
	④ 3	長期的な管理計画(30年)作成の問題有無	○	○	○	○	○	○	○	○	
	④ 4	3次判定	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	個別改善長寿命化型	

公営住宅等の長寿命化のための改修事業については、点検や標準修繕周期、団地の需要や劣化度などを踏まえ、予防保全的な観点から、適切な時期に実施し、躯体などへの重大な損傷を防ぎ、居住性、安全性等の維持向上を図ります。ライフサイクルコスト縮減が見込めない住棟については用途廃止予定とします。

なお、計画の実施に当たっては、工事時期の近い修繕項目などは、併せて計画するなど、改修工事の効率化やコストの軽減を図る計画とします。公営住宅等の長寿命化のための維持管理計画の対象は、下表の改善予定住棟とします。

対 象		1～5年目	6～10年目
	・新規整備事業予定戸数	10 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数	115 戸	125 戸
	うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸
	うち改善事業対応戸数	115 戸	125 戸
	個別改善事業予定戸数	115 戸	125 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
	うちその他戸数	0 戸	0 戸
	・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
	・用途廃止予定戸数（公営：杉ノ越 宇洞坂 山秋）	16 戸	0 戸
公営住宅等管理戸数 合 計		141 戸	125 戸

注1）計画期間内の事業予定のみ記載

注2）5年単位での記載を基本とする。（概ね5年ごとの見直しを行うため）

※公営住宅等管理戸数 131 戸（公営 52 戸 特公賃 13 戸 定住・村営 43 戸 教職員等 23 戸）