

長洲町営住宅長寿命化計画

令和5年3月

熊本県 長洲町

長洲町営住宅長寿命化計画

目 次

1. 計画の背景	1
2. 長洲町の住宅事情	2
(1) 人口・世帯	2
(2) 住宅事情	3
(3) 住宅建設の動向	4
3. 町営住宅の現状及び問題点	5
(1) 町営住宅の位置と概要	5
(2) 町営住宅の現況	7
(3) 入居者の状況	9
(4) 住民アンケート調査の実施	12
(5) 町営住宅の現状及び問題点	16
4. 外観目視点検結果	17
(1) 外観目視点検の実施概要	17
(2) 外観目視点検の結果概要	18
5. 長寿命化計画の背景と目的	20
(1) 背景	20
(2) 目的	20
6. 長寿命化の基本方針	21
(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	21
(2) 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	21
7. 計画期間	21
8. 長寿命化を図るべき町営住宅	22
(1) 対象	22
(2) 目標管理期間、整備水準及び管理戸数	22
(3) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】 ..	24
(4) 団地別・住棟別活用計画	25
9. 点検の実施方針	38
(1) 日常点検の実施方針	38
(2) データベース化	38
10. 計画修繕の実施方針	39
11. 改善事業の実施方針	44
(1) 計画期間内に実施する改善事業の内容	44
(2) 団地別整備方針	46
(3) 住棟単位の改善事業一覧	46

1 2. 建替事業の実施方針	50
(1) 建替事業の実施方針.....	50
(2) 建替事業にあたっての配慮事項.....	50
1 3. 長寿命化のための維持管理による効果	52
(1) 計画前モデル・計画後モデルのライフサイクルコストの算出.....	52
(2) ライフサイクルコストの改善効果の評価.....	57
1 4. 計画実現に向けて	58
(1) 個別団地の実施計画の策定.....	58
(2) 事業推進体制の強化.....	58
(3) 事業実施への合意形成.....	58
(4) 事業費の縮減.....	59

1. 計画策定の背景

(1) 背景

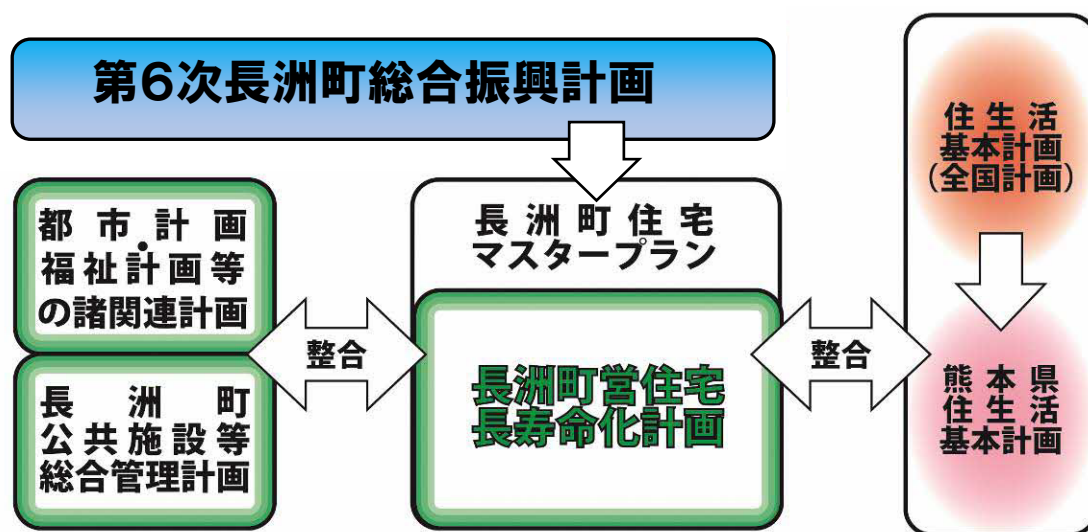
長洲町では、令和5年3月末現在、3団地、21棟、115戸の町営住宅を管理している。町営住宅は、昭和40年代後半から50年代前半に建設されたものが多く、令和4年度末時点で9割超の住棟が築後40年以上経過している状況である。今後、老朽化した町営住宅ストックの維持修繕費・更新費の増大が見込まれる一方で、本格的な人口減少、少子高齢社会の進展に伴い、厳しい財政状況が想定され、これまで以上に町営住宅の管理戸数の適正化や住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図っていく必要がある。

本町においては、平成25年3月に「長洲町営住宅長寿命化計画」を策定し、平成30年3月に計画の改訂を行い、町営住宅の建替えや改修等を実施している。改訂から5年が経過し、社会経済情勢や住民ニーズの変化等、定期見直しの時期であること、国の「住生活基本計画（全国計画）」が令和3年3月に改訂されたことなどの状況を踏まえ、「長洲町営住宅長寿命化計画」の改訂を行うものである。

なお、計画の改訂にあたっては「長洲町公共施設等総合管理計画（令和4年4月改訂）」やその実施計画となる「長洲町公共施設個別施設計画（令和3年3月）」等の関連計画との整合性を図るものとし、町営住宅の長寿命化に資する予防保全的な管理や修繕・改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減と財政負担の削減、事業費の平準化を図ることとする。

(2) 位置づけ

本計画は、「第6次長洲町総合振興計画（令和3年度～令和10年度）」や「長洲町住宅マスタープラン（平成26年度～令和5年度）」を上位計画とし、都市計画や福祉計画、長洲町公共施設等総合管理計画などの関連計画との整合を図りながら策定する。



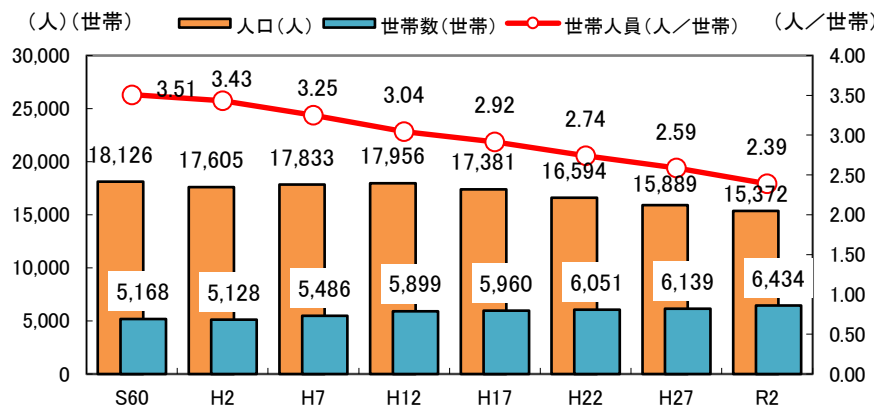
2. 長洲町の住宅事情

(1) 人口・世帯

① 人口・世帯の動向

◇長洲町の人口は減少傾向を示している。なお、世帯数は増加傾向となっており、核家族化が進んでいる。

長洲町の人口・世帯



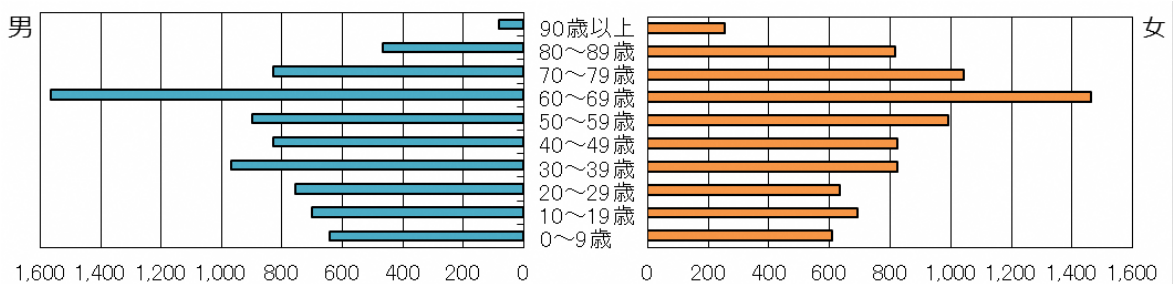
S60～R2 国勢調査

② 人口構成

◇町の人口ピラミッドの構成は、男女ともに60～69歳が最も多くなっている。90歳以上の老年人口層を除くと、男女ともに29歳以下の層が少ない。

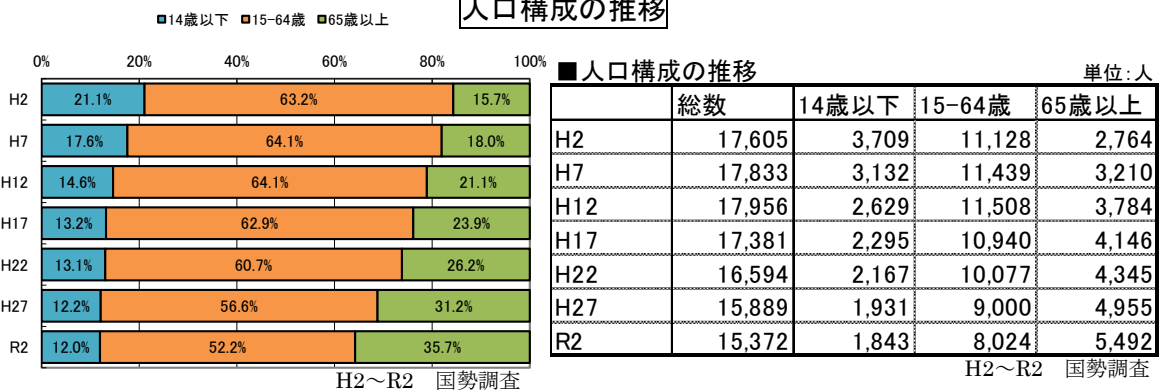
◇14歳以下の年少人口比率は平成2年の21.1%から令和2年は12.0%へと9.1ポイント減少し、65歳以上の老年人口比率は15.7%から35.7%へと20.0ポイント増加している。

長洲町の人口ピラミッド



R2 国勢調査

人口構成の推移



H2～R2 国勢調査

H2～R2 国勢調査

(2) 住宅事情

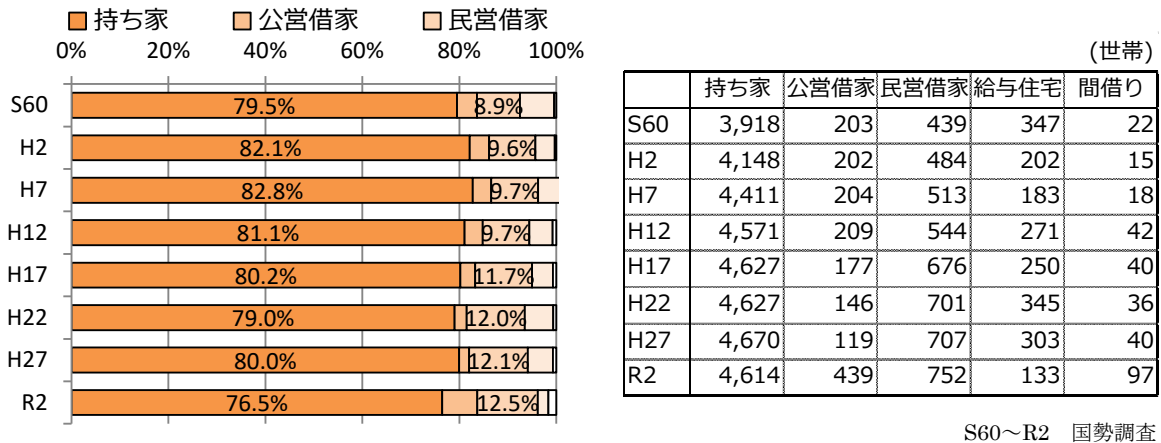
- ◇長洲町の住宅所有関係別世帯構成をみると、持ち家率は横ばいの傾向である。
- ◇借家世帯数^{※1}は平成7年から平成22年にかけて増加し、平成27年に減少したが増加傾向を示している。
- ◇借家世帯に占める公営借家^{※2}の割合（公営借家／借家世帯）の推移は、民営借家^{※3}の増加に伴い、平成7年から平成27年にかけて減少傾向となっていたが、令和2年は公営借家数が増えたため増加した。

※1：借家世帯数は公営借家、民営借家、給与住宅の合計

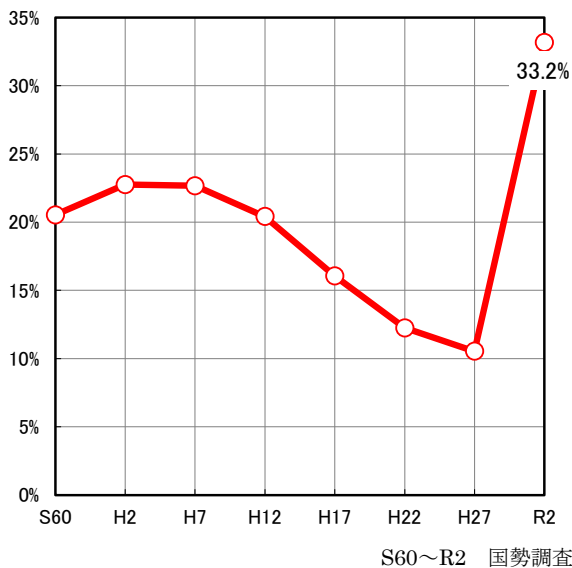
※2：公営借家は平成12年までの国勢調査における「公営・公団・公社の借家」及び平成17年以降の国勢調査における「公営・都市再生機構・公社の借家」を指す

※3：民営借家は国勢調査における「民営の借家」を指す

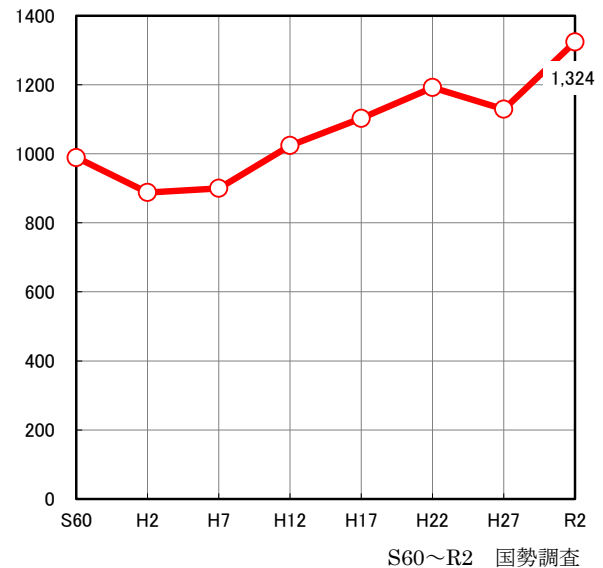
住宅所有関係別世帯構成の推移



公営借家／借家世帯数の推移



借家世帯数の推移

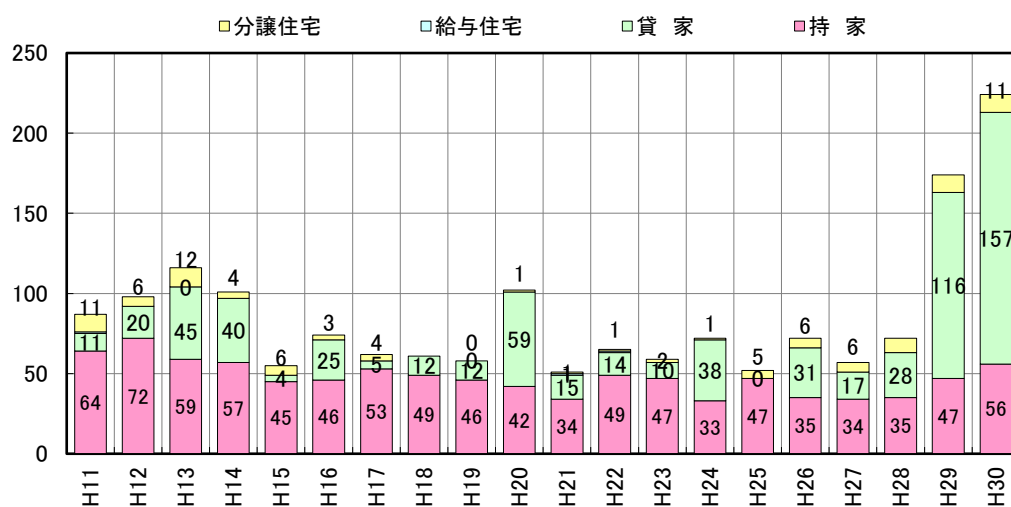


(3) 住宅建設の動向

◇長洲町の住宅着工戸数は平成13年度をピークに60～70戸前後で推移していたが、近年は220戸を超え、増加傾向を示している。特に平成29年度以降は貸家住宅の着工が急激に増加している。

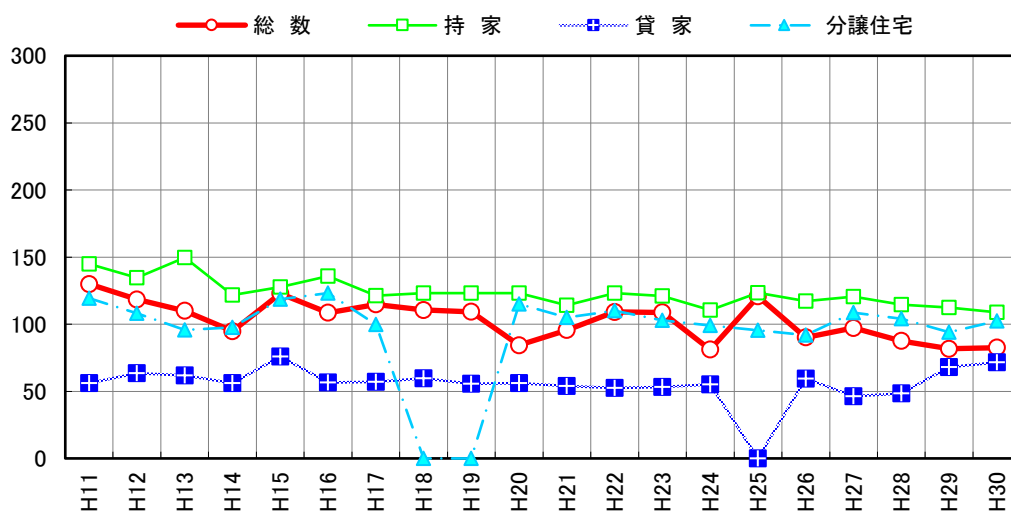
◇着工住宅の平均面積の推移をみると、貸家の平均面積は50㎡程度で推移していたが、近年は70㎡前後となっている。

所有関係別住宅着工戸数の推移



※建築統計年報

所有関係別着工住宅の平均面積の推移



※建築統計年報

3. 町営住宅の現状及び問題点

(1) 町営住宅の位置と概要

長洲町では令和5年3月末現在、3団地、21棟、115戸の町営住宅を管理している。

町営住宅一覧

団地名	構造	棟数	戸数	建設年度	住所
井樋内団地	簡易耐火構造2階建て	1棟	6戸	昭和51年度	長洲町大字長洲241番地
		2棟	6戸		
		3棟	6戸	昭和52年度	
		5棟	6戸	昭和53年度	
		6棟	6戸		
		7棟	4戸	昭和54年度	
計		6棟	34戸		
新山団地	簡易耐火構造2階建て	1棟	6戸	昭和47年度	長洲町大字長洲777番地
		2棟	6戸		
		3棟	5戸	昭和48年度	
		5棟	5戸		
	耐火構造	1号棟	24戸	昭和47年度	
		2号棟	24戸	昭和49年度	
計		6棟	70戸		
高浜団地	木造平屋建て	1号棟	1戸	令和3年度	長洲町大字高浜1705番地
		2号棟	1戸		
		3号棟	1戸		
		5号棟	1戸		
		6号棟	1戸		
		7号棟	1戸		
		8号棟	1戸		
		9・10号棟	2戸		
		11・12号棟	2戸		
計		9棟	11戸		
合計		21棟	115戸		

町営住宅位置図



1 : 25,000地形図



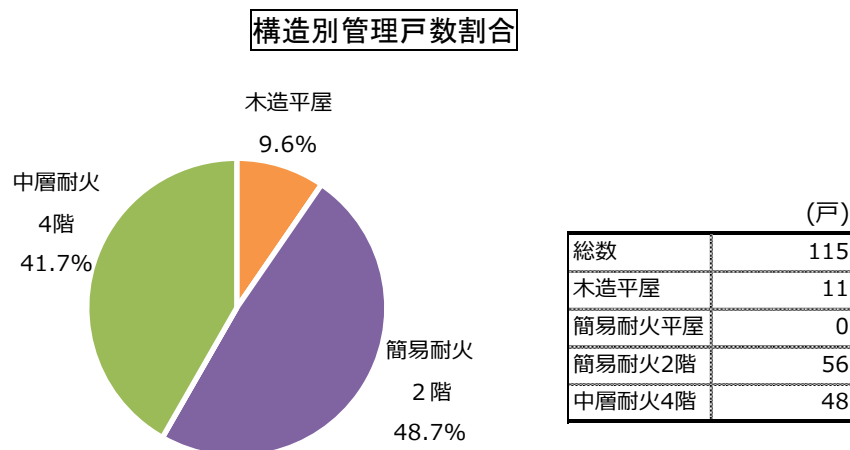
この地図は平成13年2月作成の「長洲町都市計画図」を縮小編集したものである。



(2) 町営住宅の現況

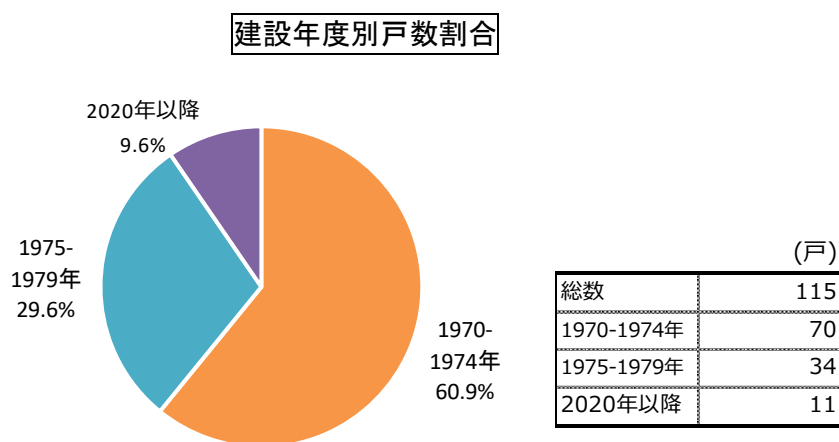
① 構造別管理戸数

◇簡易耐火構造が 48.7%、中層耐火構造が 41.7%、木造が 9.6%となっている。



② 建設年度別戸数

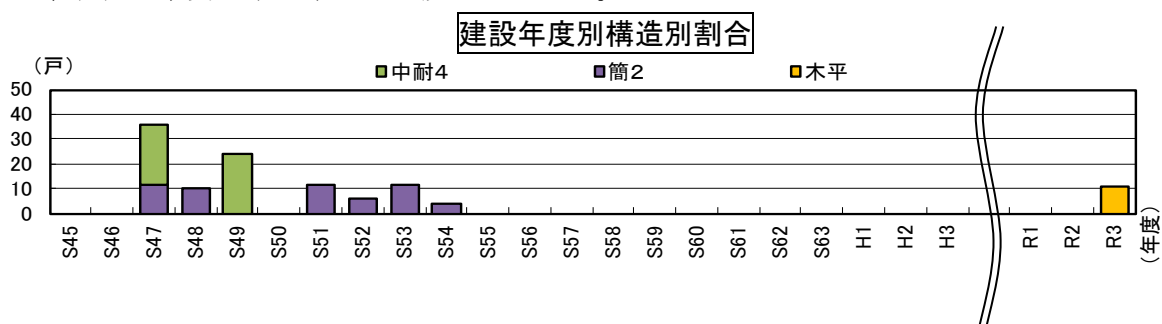
◇建設年度別の管理戸数は昭和 45～49 年度が最も多い。



③ 建設年度別構造別戸数

◇昭和 47 年度から 54 年度にかけて、簡易耐火 2 階構造、耐火構造が建設されている。

◇令和 3 年度に木造平屋が建設されている。

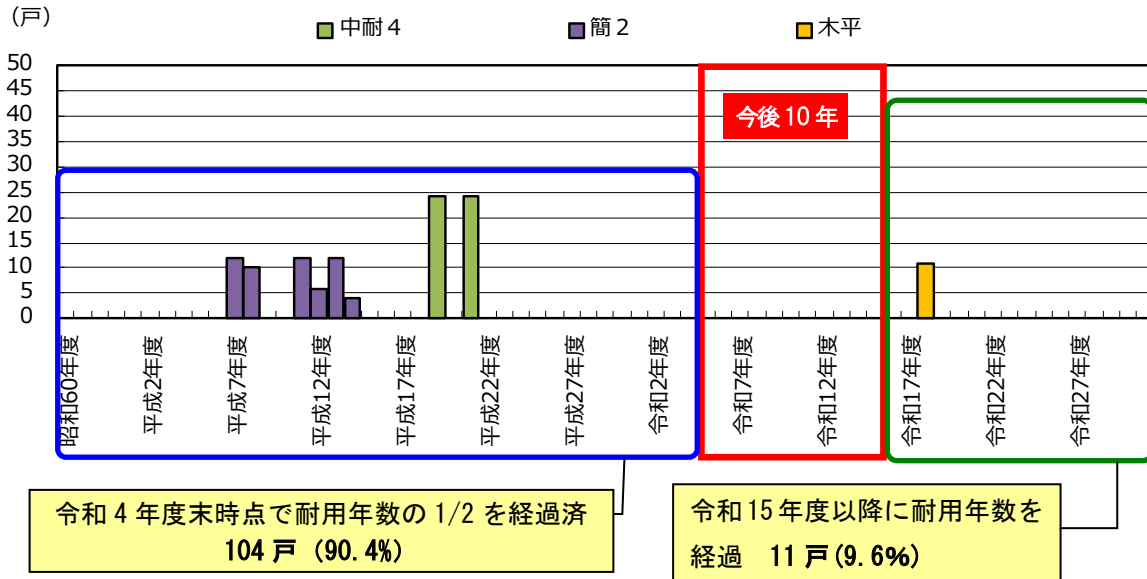


④ 耐用年数経過状況

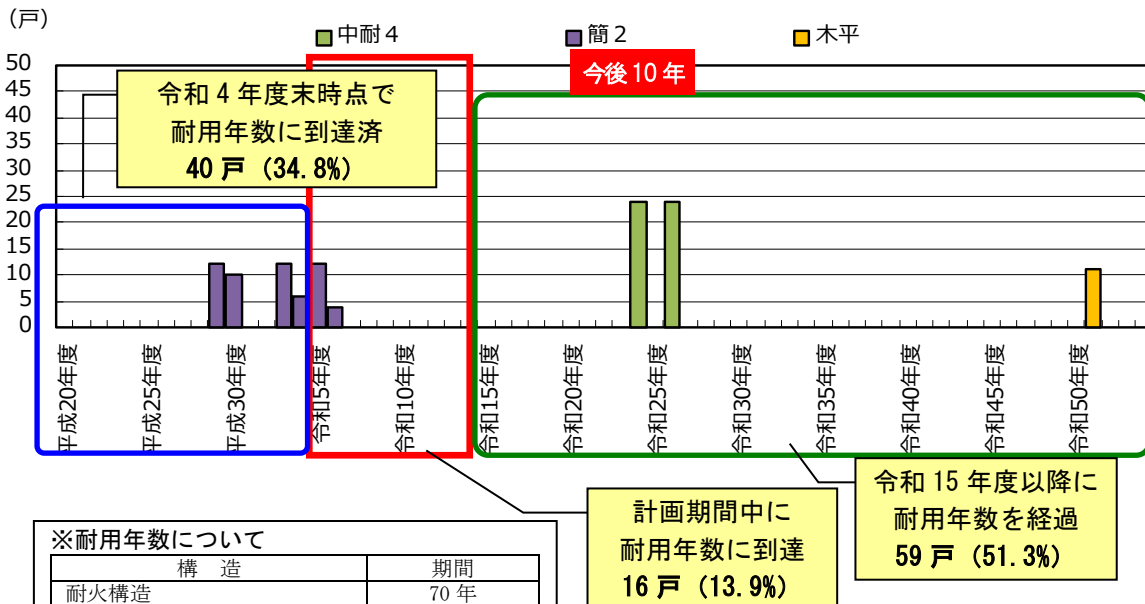
◇9割の住宅が令和4年度末時点で耐用年数の1/2を経過している。

◇令和4年度末時点で耐用年数に達している住宅は34.8%であり、今後10年間で耐用年数に達する住宅を含めると48.7%である。なお、耐火構造は、耐用年数に達するのは令和24年度以降である。

構造別耐用年数の1/2経過戸数



構造別耐用年数到達戸数



※耐用年数について

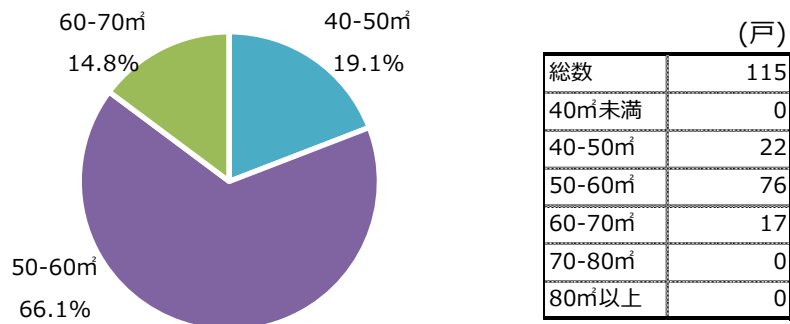
構造	期間
耐火構造	70年
簡易耐火構造(2階建て)	45年
簡易耐火構造(平屋建て)	30年
木造	

資料：公営住宅法施行令

⑤ 住戸面積別管理戸数

◇50㎡以上 60㎡未満の住戸が 66.1%と最も多く、次いで 40㎡以上 50㎡未満の住戸が 19.1%となっている。

住戸面積別管理戸数割合



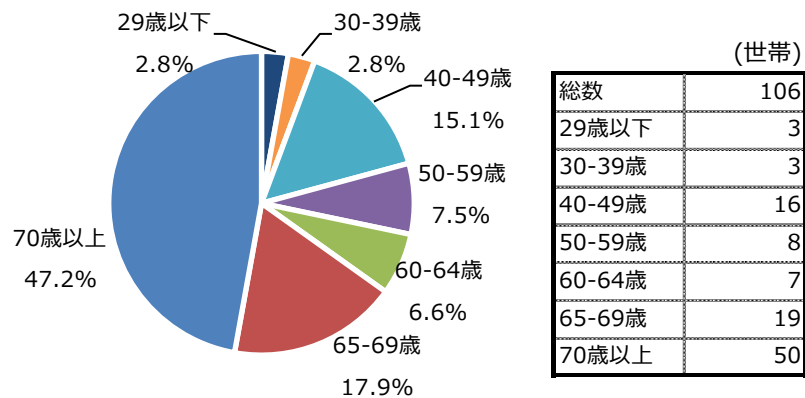
(3) 入居者の状況

令和4年10月現在における町営住宅の入居者の状況を以下に示す。

① 世帯主の年齢

◇世帯主の年齢は、70歳以上が 47.2%と最も多く、次いで 65歳以上 70歳未満が 17.9%、40歳以上 50歳未満が 15.1%となっている。65歳以上の高齢者が 65.1%に対して、子育て世代が中心と考えられる 50歳未満は 20.7%となっている。

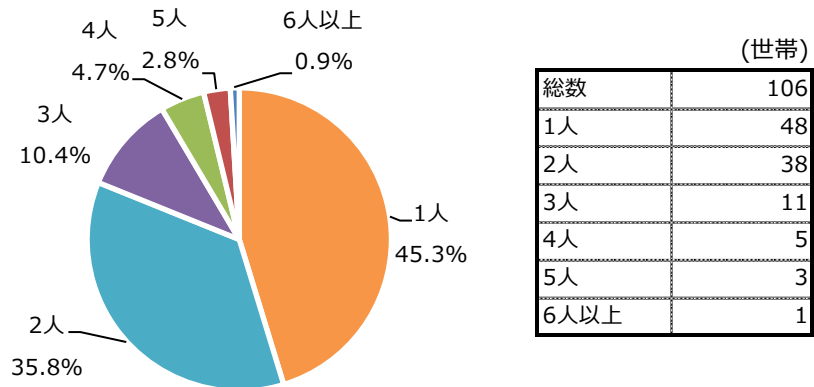
世帯主年齢別世帯割合



② 世帯人員

◇単身が45.3%と最も多く、次いで2人世帯が35.8%となっており、単身または2人世帯で81.1%を占めている。

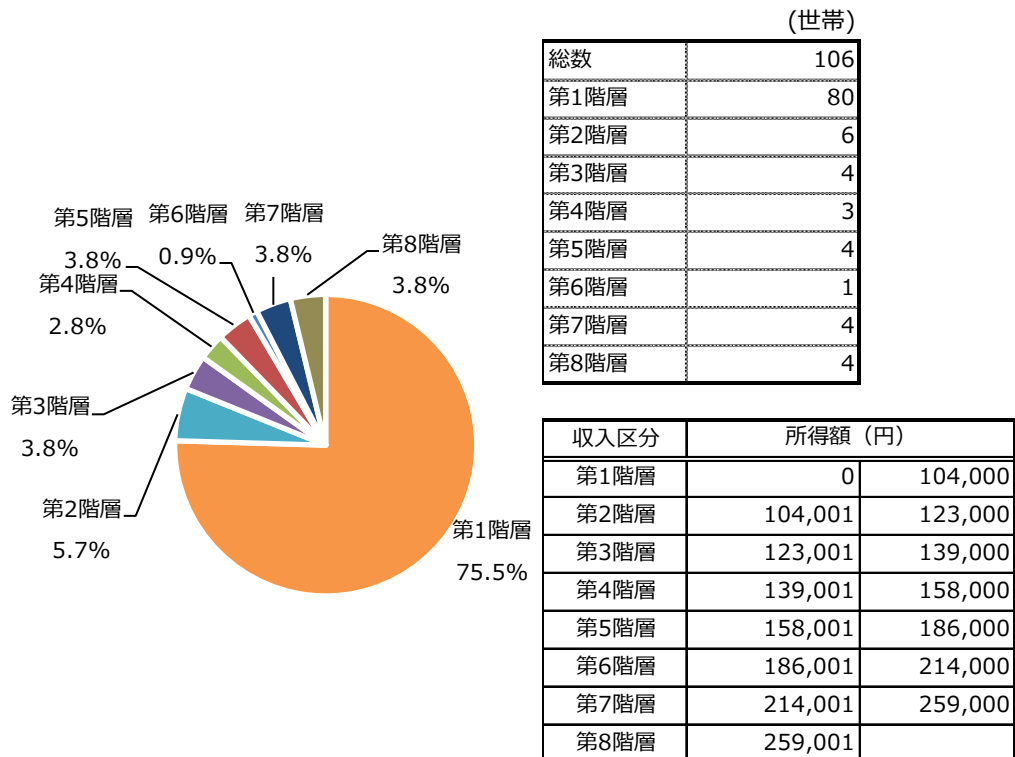
世帯人員別世帯割合



③ 世帯の所得額

◇第1階層（10万4千円以下）の世帯が75.5%を占めている。

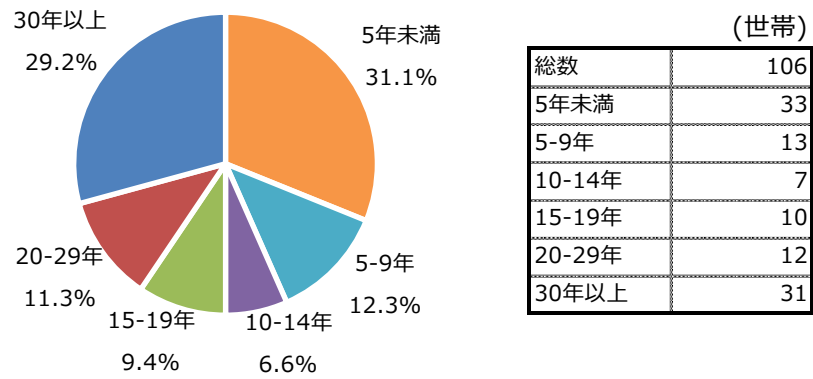
所得階層別世帯割合



④ 居住年数

◇居住年数は、30年以上が最も多く29.2%となっている。20年以上の長期にわたり入居している世帯が40.5%を占めている。一方、5年未満は31.1%となっている。

居住年数別世帯割合



(4) 住民アンケート調査の実施

① 目的

◇町営住宅の適正な維持・管理に向けて、今後どのようにストックを活用していくか、団地入居者の意向を把握するため調査を実施した。

② 対象・時期・方法

◇令和4年10月1日現在で町営住宅に入居している世帯を対象としてアンケート形式による調査を行った。調査は、ポスティングによる配布、返信用封筒による回収とした。

③ 配布対象

活用手法	概要
配布対象	町営住宅入居全世帯
調査期間	令和4年10月
配布数	102部
回収部数(回収率)	77部(75.5%)

④ 配布先一覧

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	配布数	備考
井樋内団地	S51~54	簡2	6	34	29	
新山団地	S47~49	簡2・中耐4	6	70	62	
高浜団地	R3	木平	9	11	11	
合計			21	115	102	

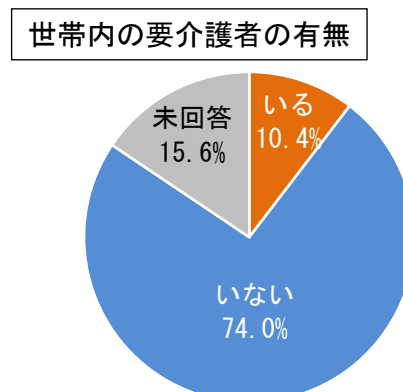
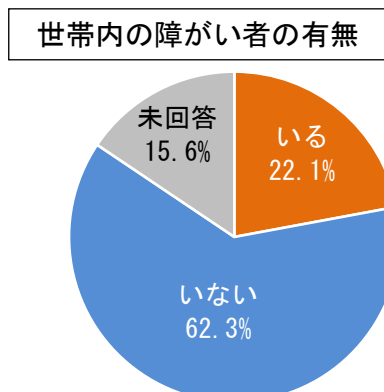
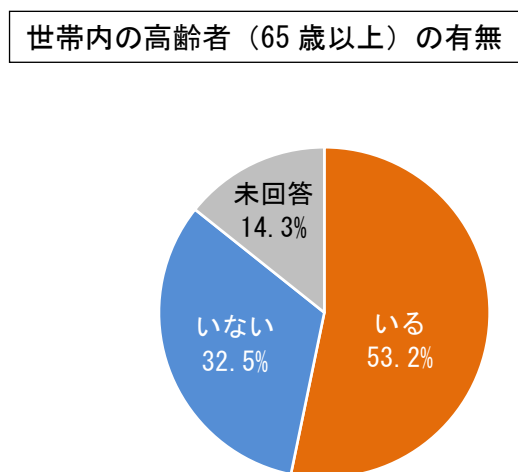
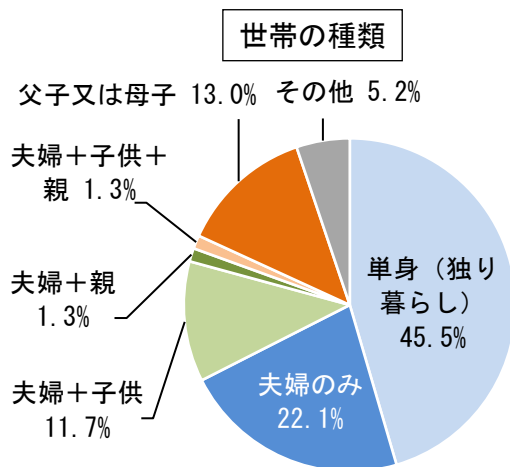
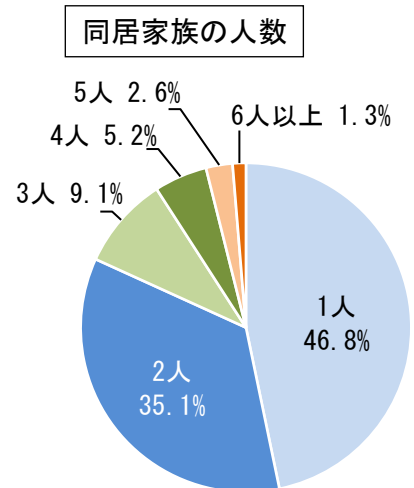
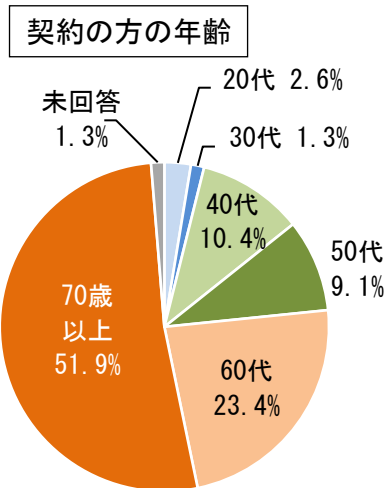
⑤ 回収状況

◇配布したアンケートの回収率は75.5%であった。団地毎の回収率は、下表のとおりである。

団地名	管理戸数	配布数	回答数	回収率	構成比
井樋内団地	34	29	23	79.3%	29.9%
新山団地	70	62	46	74.2%	59.7%
高浜団地	11	11	8	72.7%	10.4%
総計	115	102	77	75.5%	100%
無回答	-	-	25	-	-

⑥ 世帯の状況

◇アンケートに回答したうち、60歳以上が75.3%となっている。単身者と2人暮らしの方が81.9%、単身と夫婦のみで67.6%、父子又は母子13.0%、世帯内の高齢者(65歳以上)がいると答えた方が53.2%となっている。また、世帯内の障がい者、要介護者がいる世帯は、それぞれ22.1%、10.4%となっている。

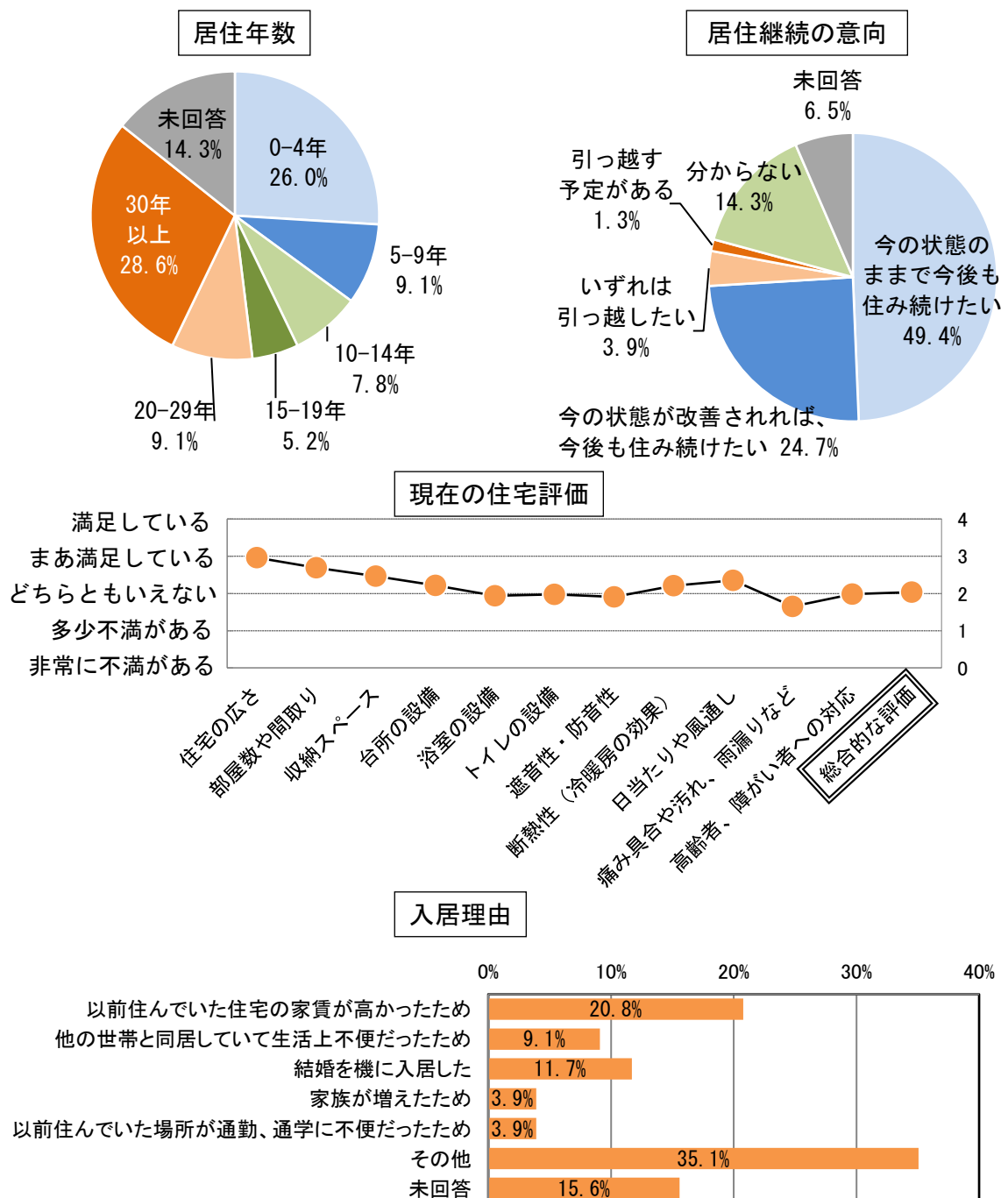


⑦ 居住の状況

◇居住年数は、10年以上住んでいる方が50.7%と半数を占めており、入居の理由としては「以前住んでいた住宅の家賃が高かったため」が20.8%で一番多い。

◇現在の住宅評価では「住宅の広さ」の評価が高くなっている。一方、「痛み具合や汚れ、雨漏りなど」「浴室の設備」「トイレの設備」「遮音性・防音性」「高齢者、障がい者への対応」の評価が低い結果となっている。

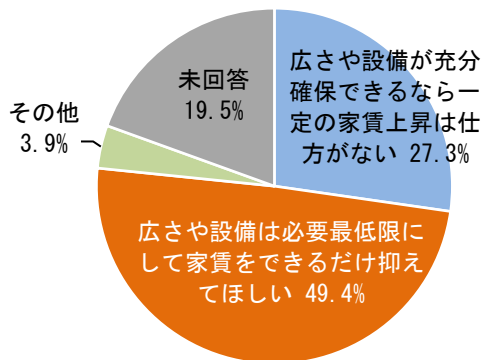
◇居住継続の意向について、「今の状態のままで、今後も住み続けたい」が49.4%、「今の状態が改善されれば、今後も住み続けたい」が24.7%であり、居住環境が改善されれば町営住宅の需要は高まると考えられる。



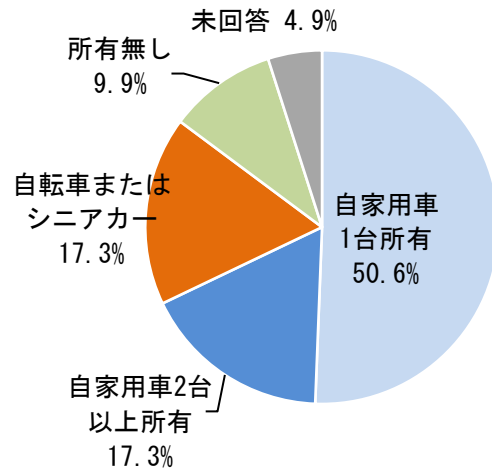
⑧ 建替の意向、理由

- ◇建替の意向としては、「広さや設備は必要最低限にして家賃をできるだけ抑えてほしい」が49.4%となっている。一方、「広さや設備が十分確保できるなら一定の家賃上昇は仕方がない」と答えた方が27.3%と約3割を占める。
- ◇自家用車・自転車等の所有については、「自家用車1台所有」が50.6%と半数を占めている。「自家用車2台以上所有」は17.3%と2割程度となっている。
- ◇今後、新しく建設する町営住宅については「高齢者向けの住宅を増やす」が20.8%、「多様な世帯が暮らせる住宅を供給する」と答えた方が19.5%、新しい住宅の提供場所については「利便性の良い地区」と答えた方が約4割となっている。

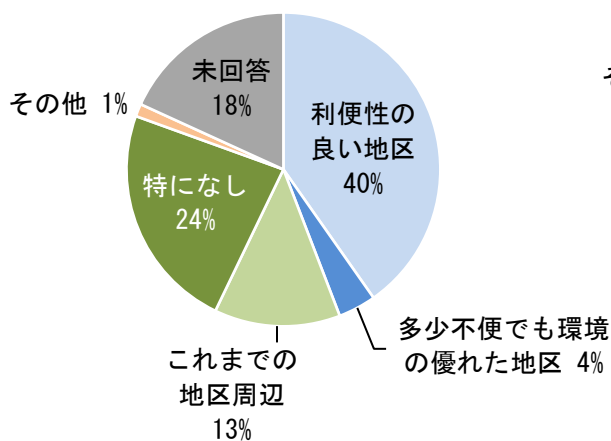
建替について



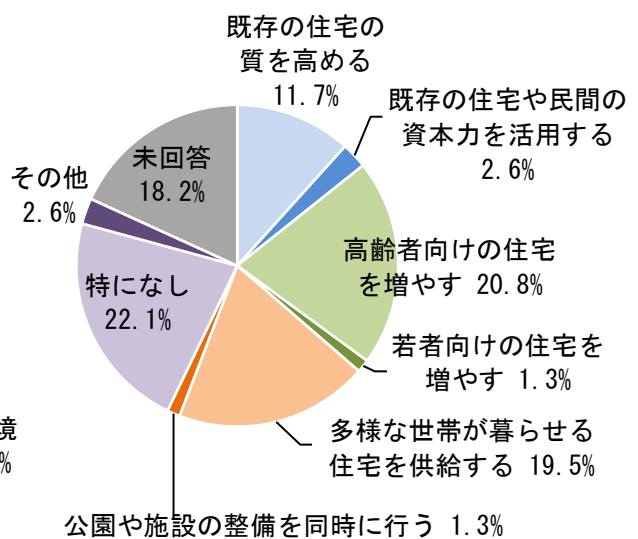
自家用車・自転車等の所有



将来の住宅の提供場所



将来の団地の整備方針



(5) 町営住宅の現状及び問題点

●最適な目標管理戸数の確保

◇最適な目標管理戸数を定め、無駄のない効率的な管理に努める。

●老朽化した住宅への対応

◇耐用年を超過した住宅が全体の 35%程度存在し、今後 10 年間に耐用年数に達する住宅を含めると、全体の約半数が耐用年数に達するため、それらの住宅の建替え等の検討を行うことが必要である。

●予防的保全な修繕や設備等の改善による既存ストックの長寿命化

- ◇現在の住宅のうち、間取り、設備などについて現在の居住水準に合っていない住宅が存在する。これらの居住環境を向上させることが求められる。
- ◇予防保全的な修繕・改善の実施により、町営住宅を長く使用することが求められる。
- ◇長寿命化を実現するために、定期的な点検と修繕・改善の仕組みや体制を整えることが必要である。

●周辺環境に配慮しつつ、町として居住の安定を確保する

- ◇低所得世帯、高齢者、障がい者など居住の安定を図る必要がある世帯に配慮した町営住宅の供給に努める。
- ◇町営住宅以外の民間賃貸住宅等への住替ができない地域については、現在の住宅ストックの活用により、定住環境を維持することが必要である。

●若い世帯や高齢世帯の居住ニーズに対応した町営住宅の供給

- ◇居住者のニーズに即した多様な住戸プランの供給による団地コミュニティの維持・形成を図る必要がある。
- ◇近年増加する高齢単身・高齢 2 人世帯、あるいは母子・父子世帯に対する居住支援のあり方の検討と、既存住宅のバリアフリー化の推進を行うことが求められる。
- ◇広い住宅に単身又は 2 人で住む、逆に、狭い住宅に多人数世帯が住むといった、ミスマッチを解消するための住替支援等を行う必要がある。

●市街地環境の向上や定住促進などまちづくりと連動した町営住宅の供給・更新

- ◇建替や改善にあたっては、地域の住環境との調和や補完・連携を図る。
- ◇定住促進に向けた町営住宅の供給・管理・活用に努める。

●財政的に負担の少ない町営住宅の更新・改善

- ◇町営住宅の更新にあたっては、財政負担の軽減に配慮するとともに、計画期間を定め、年度ごとの事業量（建替戸数、改善戸数、事業費）の平準化を図る必要がある。

4. 外観目視点検結果

(1) 外観目視点検の実施概要

① 目的

本計画を検討する上で、現在の町営住宅の劣化状況を把握するため、外観目視により「基礎」「外壁」「庇・軒」等の劣化状況について点検調査を実施した。

② 実施日時

令和4年10月25日(水) 9時30分～16時

③ 点検項目

外観目視の点検調査項目を以下に示す。

外観目視点検の調査項目

区分		チェックポイント	区分	チェックポイント	
敷地・外構	住棟まわりの地盤面	○地盤沈下等による段差や傾斜	住棟	バルコニー	○金属手すりの腐食
	アスファルト舗装面	○路盤面のひび割れ			○2方向避難が確保されているか(バルコニーを通過して、隣の階段室に面する住戸又は下階の住宅に容易に避難できるか)
		○路盤面の局部沈下		○バルコニー界壁付近に荷物等があるなど、避難の支障になっていないか。	
		○路盤面の不陸		○物干し竿かけの腐食	
		○縁石等の損傷		共同階段	○階段の有効幅員が900mm未満(壁からの突出が10cmを超える手すりがある場合は注意) ※要計測
	ブロック塀等	○ひび割れ、破損			○ノンスリップの損傷
		○傾斜や一部倒壊		○その他破損、がたつき等の劣化	
	擁壁	○ひび割れ、破損		○排水不良による水たまり、もしくはその痕	
	受水槽	○本体、架台の損傷、変形、腐食等の劣化		雨どい	○損傷、変形、腐食 等
		○漏水の痕跡		屋外配管(給水管、排水管、ガス管)	○破損、腐食
駐輪場	○コンクリート基礎の亀裂等の損傷、不同沈下		○漏水の痕跡		
その他	○損傷や腐食	分電盤、受電設備	○配管と躯体貫通部に隙間があいていないか		
	○外灯の損傷や腐食	その他	○損傷、変形、腐食 等		
住棟	基礎	○基礎の沈下等	住戸	玄関まわり・扉	○腐食、サビ等
		○基礎コンクリートのひび割れ			○変形、破損等
	外壁	○傾き、倒れ		窓周り・サッシ	○腐食、サビ等
		○コンクリートの欠損(鉄筋が露出)			○変形、破損等
		○ひび割れ(補修されているものは含まない)		手摺り	○腐食、サビ等
		○白華			○変形、破損等
		○コンクリート、モルタルの剥離		換気扇・換気口	○排気口、吸気口等の塵芥等
		○仕上げ材(塗装やモルタル等)の膨れ			○割れなどの損傷、変形、腐食
	○植物の繁茂	くみ取り臭気筒、マンホール		○腐食、サビ等	
	屋根・屋上			○コンクリートの欠損(鉄筋が露出)	○変形、破損等
		○ひび割れ	その他		
		○白華			
		○瓦、コンクリート、モルタルの剥離			
	庇・軒(バルコニーも含む)(下面等も含む)	○仕上げ材(塗装やモルタル等)の膨れ			
		○コンクリートの欠損(鉄筋が露出)			
		○ひび割れ			
		○白華			
		○コンクリート、モルタルの剥離			
		○仕上げ材(塗装やモルタル等)の膨れ			

(2) 外観目視点検の結果概要

外観目視点検の結果、井樋内団地（簡易構造）、新山団地（簡易構造）は建設後 40 年以上が経過しているが、過年度に改善事業を実施しているため、躯体への劣化・損傷は軽微であると判断する。

町営住宅の外観目視による点検結果の劣化判定表を以下に示す。

外観目視点検による劣化判定表

団地名	調査棟番号	基礎		外壁		屋根、庇・軒		その他		合計
井樋内団地	1棟	◎	0	○	2	○	2	◎	0	4
	2棟	◎	0	○	2	○	2	◎	0	4
	3棟	◎	0	○	2	◎	0	◎	0	2
	5棟	◎	0	○	2	○	2	○	1	5
	6棟	◎	0	△	3	◎	0	◎	0	3
	7棟	◎	0	○	2	◎	0	○	1	3
新山団地	1棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	2棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	3棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	5棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	1号棟	◎	0	○	2	△	3	△	2	7
	2号棟	◎	0	○	2	△	3	△	2	7
高浜団地	1号棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	2号棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	3号棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	5号棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	6号棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	7号棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	8号棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	9・10号棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	11・12号棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0

凡例					
判定結果		配点			
		基礎・外壁 屋根・庇・軒		その他（手摺等設備）	
◎	問題なし	0	問題なし	0	問題なし
○	一部問題あり	2	一部問題あり	1	一部問題あり
△	問題あり	3	問題あり	2	問題あり
×	補修必要	5	補修必要	3	補修必要

団地別劣化状況

	全景	基礎	外壁等	屋根、庇・軒
井樋内団地	 <p>6 棟</p>		 <p>6 棟</p>	 <p>1 棟</p>
新山団地	 <p>2 棟</p>			
	 <p>1 号棟</p>		 <p>1 号棟</p>	 <p>1 号棟</p>
高浜団地	 <p>11・12 号棟</p>			

5. 長寿命化計画の背景と目的

(1) 背景

- ◇国レベルで「フローからストック活用」への政策転換。
- ◇これまで厳しい財政事情により、対症療法的な措置とならざるを得ない状況であった。
- ◇財政事情等により町営住宅の建替等更新のペースが鈍化しているが、いくつかの団地で耐用年数を経過しており更新（建替）が迫られている。
- ◇従来の建替周期のままでは、今後、建替事業が困難となることが予想され、既存ストックを少しでも長く使用することが求められるようになっている。
- ◇居住者の設備に対する不満は大きいことから、既存ストックを快適に、長く使用できるようにするためには、老朽化した設備の更新も重要と考えられる。
- ◇町営住宅ストックを長く使用するためには、点検を強化するとともに、各部位や設備を定期的・計画的に更新する必要がある、そのための維持管理にかかる計画の策定が求められる。

(2) 目的

- ◇町営住宅ストックを長期にわたって維持・管理するためには、点検等によりストックの状況を的確に把握し、予防保全的な観点から修繕や改善を施すことが必要である。
- ◇長期的な視点をもって、町営住宅ストックの長寿命化のための維持管理計画を定め、長寿命化による更新コストの縮減と事業量の平準化を図り、町営住宅ストックを適切に管理することを目的とする。

6. 長寿命化の基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ①管理する町営住宅の整備・管理データ及び修繕履歴データを住棟単位で整備する。
- ②過去の点検や対応の履歴等を記録することで、随時確認できる仕組みを整備する。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ①対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理の実施、及び耐久性の向上等を図る改善の実施により、町営住宅ストックの長寿命化を図る。
- 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・建替周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③修繕標準周期に先立つ点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。
- ④建替にあたっては、維持管理のしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、長期使用に対応できる仕様を採用する。

7. 計画期間

住宅長寿命化計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、町営住宅ストックを長期にわたって有効に活用することを目的として策定するものであることから、本計画において中長期的な方針を打ち出すことが必要となる。

こうした趣旨を策定する計画に反映させるためには、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して一定程度の計画期間を確保する必要がある。計画期間は、令和 5 年度から令和 14 年度までの10 ヶ年を計画期間とする。

計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて5年ごとに定期見直しを行う。

8. 長寿命化を図るべき町営住宅

(1) 対象

対象は、長洲町が管理している町営住宅3団地、21棟、115戸とする。

(2) 目標管理期間、整備水準及び管理戸数

① 目標管理期間の設定

A) 長洲町が管理する町営住宅の状況

長洲町の町営住宅のうち、耐火構造の築年数は48～50年、簡易耐火構造43～50年が経過しており、公営住宅法における耐用年数を既に経過している住棟が、簡易耐火構造が7棟(38戸)となっている。

B) 計画前使用年数

計画前使用年数は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」を参考とし、定めるところとした。

C) 計画後使用年数

1. 耐火構造

耐火構造は公営住宅法における法定耐用年数が70年とされているが、構造耐力の低下の大きな要因は、鉄筋の酸化である。従って、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、鉄筋コンクリート造の躯体は70年といわず相当の長期にわたって構造耐力を維持できるとされている。しかし、全国の平均的な傾向をみると高度成長期に建設された公営住宅等は50年程度で建替られることが多い。よって公営住宅法における耐用年数70年を計画後使用年数とする。

2. 簡易耐火構造

現在、各市町村が管理する簡易耐火構造は築年数45年以上の住棟が多数存在することから、長寿命化を行うことで公営住宅法における耐用年数の45年は十分使用できると考えられる。よって公営住宅法における耐用年数45年を計画後使用年数とする。

3. 木造

我が国の木造住宅の平均減失年数は30年といわれており、公営住宅法における法定耐用年数と同等であることから、計画後使用年数は30年とする。

以上から、目標とする管理期間を構造ごとに次のように定める。

構 造	計画前使用年数	計画後使用年数
耐火構造	47 年	70 年
簡易耐火構造	33 年	45 年
木 造	22 年	30 年

※ 詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握し、問題があることがわかった場合は、目標管理期間に至らなくても建替等を実施する。

② 目標整備水準

関係法令及びアンケート調査の結果を踏まえ、目標整備水準を以下の通りとする。

		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員 3 人の場合の最低居住面積水準（40 m ² ）以上。 （ただし、単身向けの場合は 25 m ² 以上）
住戸内部 の主な仕 様	便所	○洋式便器 ○水洗又は簡易水洗
	浴室の 状況	○浴槽、風呂釜の設置 ○シャワーの設置
	給湯設 備	○浴室、洗面、台所の 3 箇所給湯 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓等
	高齢化 対応	○高齢者対応型の浴槽、便器 ○手すりの設置（玄関、浴室、便所、室内階段 その他） ○ドアノブはレバーハンドル型 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓等 ・個別改善の場合は、低層階もしくはエレベーター設置住棟の住戸に限る。 ・建替や全面的改善等の場合は、住戸内は段差のない構造とする。
共用部分	エレベ ーター	○原則として中層以上の住棟にはエレベーターを設置する。 ・既存の階段室型住棟の場合は、入居者負担増と受益戸数との関係を検討の上、設置するか否かを判断する。 ○エレベーターは、改正法（H20.9.19 公布）の基準に対応させる。 ・戸開走行による挟まれ事故を防止 ・地震の初期微動を感知して管制運転をする装置など耐震／災害・緊急時対策
	高齢化 対応	○階段、廊下への手すりの設置 ○段差解消（スロープ等の設置）
	その他	○照明設備の LED 化 ○共視聴設備等
敷地内		○敷地内通路の段差の解消 ○階段やスロープ等への手すりの設置
その他		○駐車場は、立地や入居者の車所有状況を考慮して設置する。原則として 1 戸あたり 1 台以上のスペースを確保する。 ○駐輪場は、立地や入居者の二輪車所有状況を考慮して設置する。

(3) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

中長期的な公営住宅等の需要の見通しを踏まえ、住宅の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針の検討を行った。

中長期的な公営住宅等の需要の見通しは、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（以下ストック推計プログラム）」により算定される、「著しい困窮年収未満の世帯数」を用いる。

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。

このため、公営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅等の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満の世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果による町営住宅の需要予測

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）」を使用し、著しい困窮年収未満の世帯数の推計を行った。検討の結果、町営住宅の需要は、計画開始の令和5年度（2023年度）に対し、計画期間満了の令和14年度（2032年度）は6.7%の需要減となる。

② 需要を踏まえた整備手法の選定結果

中長期的な町営住宅の需要の見通しを推計した結果、計画開始の令和5年度（2023年度）に対し、計画期間満了の令和14年度（2032年度）は6.7%の需要減となった。また、町営住宅の空き住戸に対する募集状況について、近年、平均応募倍率1.0前後で推移しており、需要と供給のバランスが概ね保たれていると判断する。

以上より、町営住宅の目標管理戸数は、「著しい困窮年収未満の世帯数」の需要減や空き住戸に対する募集状況等を鑑み、現状の管理戸数115戸を維持するものとする。

今後は町内の空家の有効活用を図る施策の展開を行っていくものとし、井樋内団地6棟（34戸）、新山団地4棟（22戸）計10棟（56戸）については計画期間内に耐用年数を迎えるが、点検結果から重大な損傷が見られなかったことから計画的に改善事業を実施し適正管理を行うとともに、中長期的な管理の見通しを踏まえながら建替えに向けた検討を行う。

その他、若者定住や子育て世帯向けの住宅については、民間賃貸住宅の借上げ等を視野に入れ、町営住宅の適正管理戸数の維持を図る。

(4) 団地別・住棟別活用計画

① スtock活用手法

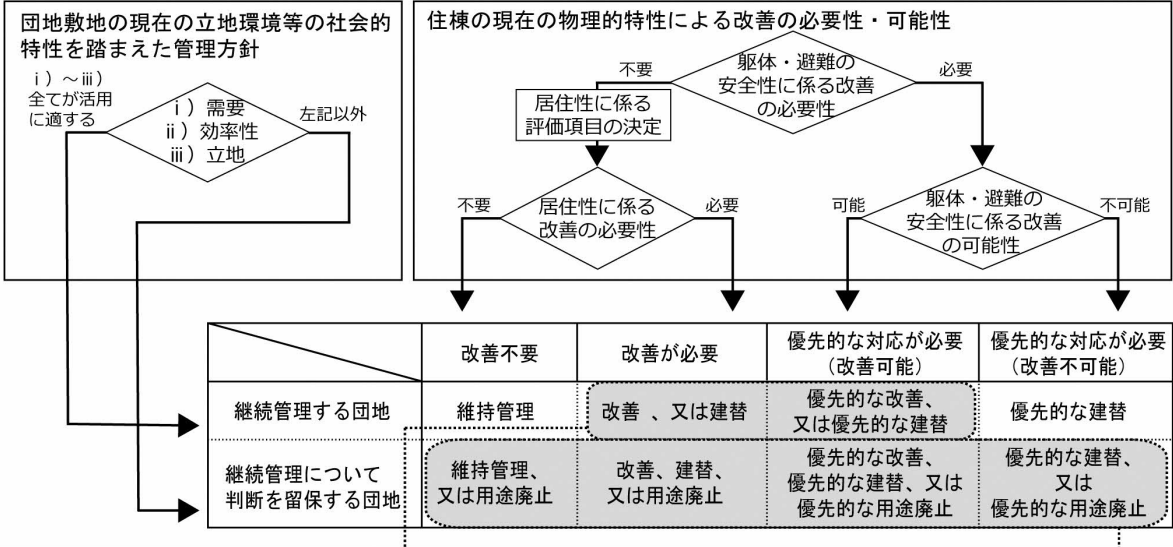
Stock活用手法は、以下の通りとする。

活用手法	概要	
建替	既設の町営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに町営住宅を建設する。	
用途廃止	町営住宅としての用途を廃止する（他団地への集約化を含む）。	
維持管理	今後とも町営住宅として適切に維持管理を行う。	
修繕対応 (計画修繕)	標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、町営住宅の効用を維持し、長期的に活用する。	
	居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
	福祉対応型	高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。 (低層階もしくはエレベーター設置住棟を対象とする)
	安全性確保型	耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、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。また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。
	長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
全面的改善	基本的に、上記の個別改善の全てを含み、住戸内及び共用部分を現在の生活様式に適合する間取り、設備及び仕様に改善する。また、敷地条件等により可能な場合は、中層住棟にエレベーターを設置する。	

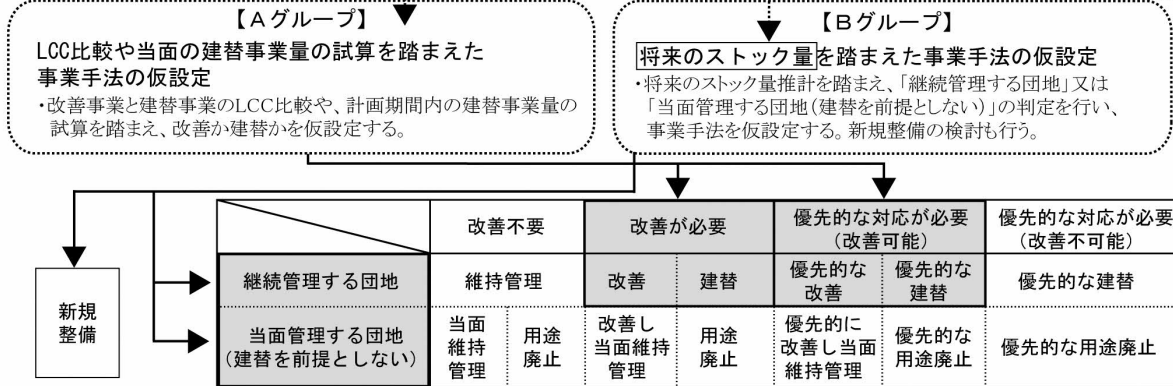
② 事業手法の判定フロー

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

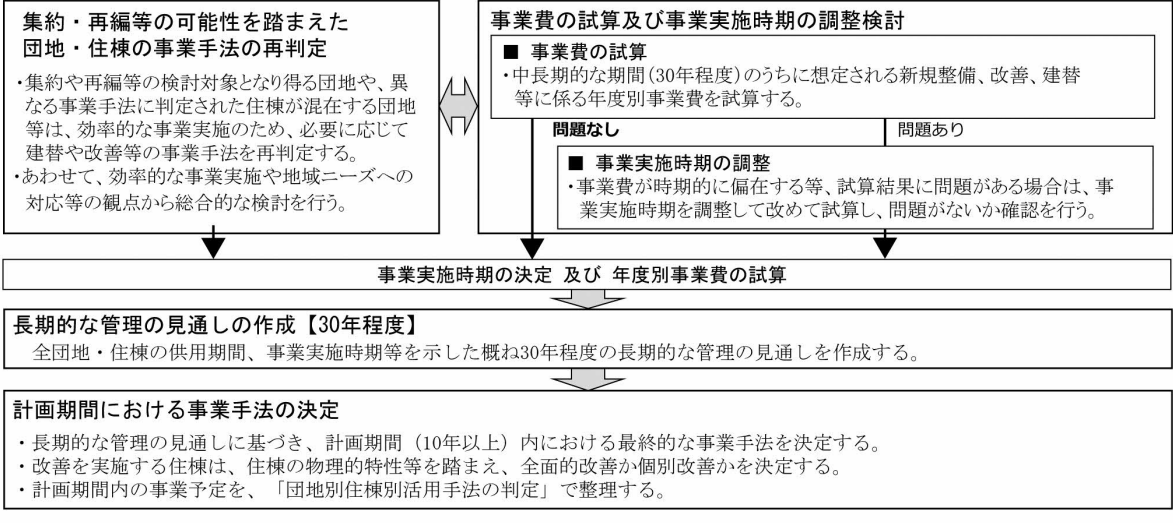
1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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・住棟の事業手法の仮設定



3次判定：計画期間における事業手法の決定



③ 団地別事業手法の選定基準

長洲町におけるストック活用手法選定にあたっての基準を以下のように設定する。

A) 1次判定の基準

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

i. 需要

- ・ 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。
- ・ 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

ii. 効率性

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・ 団地に係る法規制（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により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

iii. 立地

*利便性

- ・ 利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

*地域バランス

- ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

*災害危険区域等の内外

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。
- ・ 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。

2. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

i. 躯体の安全性

- ・ 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
 - 1) 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された

住棟については耐震性を有するものとする。

- 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。
 - 3) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
 - ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
 - ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

ii. 避難の安全性

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

iii. 居住性

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性进行评估する。
 - 1) 住戸面積
 - 2) 省エネルギー性
 - 3) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - 4) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられる。

3. 団地・住棟の事業手法の仮設定

検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

- ・Aグループ：継続管理する団地のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」
「改善が必要」な団地。
- ・Bグループ：継続管理について判断を留保する団地。

B) 2次判定の基準

1. Aグループの判定

1次判定で継続して管理する団地と判断され、「改善、又は建替」「優先的な改善、又は優先的な建替」に判定された団地・住棟を対象とし、指針（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）に従い、改善事業費と建替事業費の比較をし、試算した建設事業量を踏まえ、Aグループ全てを、計画期間内に建替える事が可能であるか検討を行う。

Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

2. Bグループの判定

1次判定で継続管理について判断を留保する団地と判断され、「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」に判定された団地・住棟を対象とし、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。

「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計」試算したストック量にて将来的に余剰すると見込まれた場合は、優先順位の低い団地・住棟から、余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。

将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、町営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。さらに、1次判定における物理的特性等に係る評価結果等を基に「新規事業」「維持管理する団地」に分類する。

3. 団地・住棟の事業手法の仮設定

検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

2次判定事業手法一覧

	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)	
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
新規整備	継続管理する団地							
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

C) 3次判定の基準

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

i. 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・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する。例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられる。
- ・また、事業実施時期の調整も行う。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合もある。
- ・このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行う。

ii. 集約・再編等の可能性に関する検討

- ・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する。
- ・例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられる。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もある。
- ・また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もある。
- ・一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もある。
- ・このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行う。

iii. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

ア) まちづくりの視点

- ・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について検討する。
- ・建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討する。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・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や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との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する。
- ・また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。
- ・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する。
- ・例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられる。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もある。

2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

ⅰ. 事業費の試算

中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することが考えられる。

新規整備事業

- ・「新規整備事業」と仮設定した団地・住棟は、「令和4年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載の建設費に土地整備費を足した額と設定する。

改善事業

- ・「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定する。
- ・建設年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。

建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年数に達した時点で事業着手すると仮定する。
- ・「令和4年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載の建設費と設定する。

用途廃止事業

- ・「優先的な用途廃止」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・「用途廃止」と仮設定した住棟については、法定耐用年数に達した時点で事業着手すると仮定する。
- ・「令和4年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載の不良住宅等除却費と設定する。

ii. 事業実施時期の調整

- ・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

3. 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
- ・記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、団地別住棟別活用手法の判定（3次判定）で概算した事業費等とする。
- ・長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、長洲町営住宅長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

4. 計画期間における事業手法の決定

- 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間には改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択する。個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。
- 決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕について、町営住宅ストックの事業手法別戸数表、及び様式 1～3 として整理する。
- 新規整備、建替、長寿命化型改善又は全面的改善については、後述するライフサイクルコスト（LCC）の算出（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）結果を様式 1 又は様式 2 に記載する。

■団地別住棟別活用手法の判定（1次判定） 1 / 2

1次判定														1-I-① 需要		1-I-② 効率性				1-I-③ 立地			1-I 判定		
地区	番号	団地名	棟名	構造 躯体	階 数	棟 数	戸数	種別	住棟 形式	建設年度 (年度)	建設年度 (西暦)	建築後経過 年数 (2022年度末 時点)	耐用年数の 1/2到達年	耐用年数の 到達年	平均応募 倍率	判定	敷地面積 (㎡)	敷地形状 ○整形地 ×不整形地	法規制 用途地域 指定容積率	判定	利便性 (周辺環境)	地域 バランス		災害危険区 域の内外	判定
出町区	1	井樋内団地	1	簡2	2	1	6	公営	—	S51	1976	46	1999	2021	0.60	△	5,458.24	○	第1種住居地域	○	県道	無	洪水浸水 想定区域 内	×	継続管理について判断を保留する 団地
			2	簡2	2	1	6	公営	—	S51	1976	46	1999	2021											継続管理について判断を保留する 団地
			3	簡2	2	1	6	公営	—	S52	1977	45	2000	2022											継続管理について判断を保留する 団地
			5	簡2	2	1	6	公営	—	S53	1978	44	2001	2023											継続管理について判断を保留する 団地
			6	簡2	2	1	6	公営	—	S53	1978	44	2001	2023											継続管理について判断を保留する 団地
			7	簡2	2	1	4	公営	—	S54	1979	43	2002	2024											継続管理について判断を保留する 団地
			新山区	2	新山団地	1	簡2	2	1	6	公営	—	S47	1972											50
2	簡2	2				1	6	公営	—	S47	1972	50	1995	2017	継続管理について判断を保留する 団地										
3	簡2	2				1	5	公営	—	S48	1973	49	1996	2018	継続管理について判断を保留する 団地										
5	簡2	2				1	5	公営	—	S48	1973	49	1996	2018	継続管理について判断を保留する 団地										
1号	中耐	4				1	24	公営	1	S47	1972	50	2007	2042	継続管理について判断を保留する 団地										
2号	中耐	4				1	24	公営	1	S49	1974	48	2009	2044	継続管理について判断を保留する 団地										
建浜区	3	高浜団地	1号棟	木平	1	1	1	公営	—	R3	2021	1	2036	2051	満室	◎	3,050.72	×	無指定地域	×	町道	無	敷地の一 部が洪水 浸水想定 区域内(避 難路及び排 水対策整 備済み)	△	継続管理する団地
			2号棟	木平	1	1	1	公営	—	R3	2021	1	2036	2051											継続管理する団地
			3号棟	木平	1	1	1	公営	—	R3	2021	1	2036	2051											継続管理する団地
			5号棟	木平	1	1	1	公営	—	R3	2021	1	2036	2051											継続管理する団地
			6号棟	木平	1	1	1	公営	—	R3	2021	1	2036	2051											継続管理する団地
			7号棟	木平	1	1	1	公営	—	R3	2021	1	2036	2051											継続管理する団地
			8号棟	木平	1	1	1	公営	—	R3	2021	1	2036	2051											継続管理する団地
			9・10号棟	木平	1	1	2	公営	—	R3	2021	1	2036	2051											継続管理する団地
			11・12号棟	木平	1	1	2	公営	—	R3	2021	1	2036	2051											継続管理する団地

■団地別住棟別活用手法の判定（1次判定）2 / 2

1次判定																												
1-II-① 躯体の安全性																												
1-II-② 避難の安全性																												
1-II-③ 居住性																												
地区	番号	団地名	棟名	構造 躯体	階 数	棟 数	戸数	耐震基準	耐震診断 (結果を記入) ×未実施	耐震改修 構造的の可否	判定	2方向避難		防火区画		判定	居住水準 (住戸面積40㎡の確保)		省エネルギー性	バリアフリー性		設備水準 (浴室設備)	設備水準 (3点給湯)	水洗化	判定	1-II 判定	1次判定	
												○確保(不 要) ×不確保	○確保 ×不確保	面積 (m2)	○40㎡以上 ×40㎡未満		住居内	共用部分及 び屋外		給湯器あり: ◎ 浴槽あり:○ 風呂釜あり: △ いずれもなし (浴室のみ):	あり:○ 台所のみあ り:△ なし:×						下水道、浄 化槽:○ 汲取:×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
出 町 区	1	井樋内団地	1	簡2	2	1	6	×	×(同棟建物にて耐震性ありとの結果)	改善不可能	△	○	○	○	53.28	○	×	×	×	×	×	×	○	○	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	Bグループ	
			2	簡2	2	1	6	×	×(同棟建物にて耐震性ありとの結果)	改善不可能	△	○	○	○	53.28	○	×	×	×	×	×	×	○	○	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	Bグループ	
			3	簡2	2	1	6	×	×(同棟建物にて耐震性ありとの結果)	改善不可能	△	○	○	○	59.23	○	×	×	×	×	×	×	○	○	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	Bグループ	
			5	簡2	2	1	6	×	×(同棟建物にて耐震性ありとの結果)	改善不可能	△	○	○	○	64.75	○	×	×	×	×	×	×	○	○	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	Bグループ	
			6	簡2	2	1	6	×	×(同棟建物にて耐震性ありとの結果)	改善不可能	△	○	○	○	64.75	○	×	×	×	×	×	×	○	○	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	Bグループ	
			7	簡2	2	1	4	×	×(同棟建物にて耐震性ありとの結果)	改善不可能	△	○	○	○	59.23	○	×	×	×	×	×	×	○	○	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	Bグループ	
新 山 区	2	新山団地	1	簡2	2	1	6	×	×(同棟建物にて耐震性ありとの結果)	改善不可能	△	○	○	○	46.24	○	×	×	×	×	×	×	○	○	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	Bグループ	
			2	簡2	2	1	6	×	×(同棟建物にて耐震性ありとの結果)	改善不可能	△	○	○	○	46.24	○	×	×	×	×	×	×	○	○	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	Bグループ	
			3	簡2	2	1	5	×	×(同棟建物にて耐震性ありとの結果)	改善不可能	△	○	○	○	42.70	○	×	×	×	×	×	×	○	○	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	Bグループ	
			5	簡2	2	1	5	×	×(同棟建物にて耐震性ありとの結果)	改善不可能	△	○	○	○	42.70	○	×	×	×	×	×	×	○	○	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	Bグループ	
			1号	中耐	4	1	24	×	○ (耐震性あり)	改善可能	○	○	○	○	51.61	○	×	×	×	×	×	×	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃 止	Bグループ	
			2号	中耐	4	1	24	×	○ (耐震性あり)	改善可能	○	○	○	○	57.14	○	×	×	×	×	×	×	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃 止	Bグループ	
建 浜 区	3	高浜団地	1号棟	木平	1	1	1	○	-	-	○	○	○	○	69.56	○	×	○	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	-	
			2号棟	木平	1	1	1	○	-	-	○	○	○	○	69.56	○	×	○	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	-	
			3号棟	木平	1	1	1	○	-	-	○	○	○	○	69.56	○	×	○	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	-	
			5号棟	木平	1	1	1	○	-	-	○	○	○	○	69.56	○	×	○	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	-	
			6号棟	木平	1	1	1	○	-	-	○	○	○	○	69.56	○	×	○	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	-	
			7号棟	木平	1	1	1	○	-	-	○	○	○	○	53.00	○	×	○	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	-	
			8号棟	木平	1	1	1	○	-	-	○	○	○	○	53.00	○	×	○	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	-	
			9・10号棟	木平	1	1	2	○	-	-	○	○	○	○	53.00	○	×	○	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	-	
			11・12号棟	木平	1	1	2	○	-	-	○	○	○	○	53.00	○	×	○	○	○	○	○	○	○	維持管理	維持管理	-	

■団地別住棟別活用手法の判定（2次判定・3次判定）

2次判定										3次判定																	
Aグループ 1次判定が「建替」「改善、又は建替」「優先的な改善、又は優先的な建替」となったもの										Bグループ 3-I 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																	
地区	番号	団地名	棟名	構造 躯体	階 数	棟 数	戸数	改善事業費 (円)	建替事業費 (円)	事業判定	建替総事業 費 (円)	計画期間内 での建替	Aグループ 判定	需要性、 効率性、 立地について	ストックの過 不足	ストックが不足す る場合に新規整 備を行う対象と なる団地	Bグループ 判定	2次判定	事業費の試算	団地単位での効 率的活用に関す る検討	集約・再編等の 可能性に関する 検討	地域ニーズへの対応等の総合的 な検討		3-I 判定	備 考		
																						まちづくりの視点	地域単位の視 点・他の事業主 体等との連携の 視点				
出町区	1	井樋内団地	1	簡2	2	1	6	—	—	—	—	—	—	需要性、効率性共に問題はないと判断するが、災害危険区域内に立地している。	—	—	—	優先的な建替	120,626,880	6棟(34戸)の改善事業や建替を行う際は実施順位を定め事業を行う。	現在地は災害危険区域内であるため、建替を行う場合は災害危険区域外に用地確保の上、建替(再編)を行う必要がある。	洪水浸水想定区域内であるため、公営住宅として継続的に管理する上では適地ではない。なお、移転建替には用地確保等に時間を要する他、地域コミュニティ維持の観点から、改善事業を実施することが望ましい。	居住者に高齢者が多いことから、孤立の解消、一人暮らしの不安を和らげる観点から残すことが望ましい。	改善	まちづくりの視点から改善事業を行う		
			2	簡2	2	1	6	—	—		—	優先的な建替	120,626,880					改善	まちづくりの視点から改善事業を行う								
			3	簡2	2	1	6	—	—		—	優先的な建替	122,090,580					改善	まちづくりの視点から改善事業を行う								
			5	簡2	2	1	6	—	—		—	優先的な建替	123,448,500					改善	まちづくりの視点から改善事業を行う								
			6	簡2	2	1	6	—	—		—	優先的な建替	122,090,580					改善	まちづくりの視点から改善事業を行う								
			7	簡2	2	1	4	—	—		—	優先的な建替	81,393,720					改善	まちづくりの視点から改善事業を行う								
			新山区	2	新山団地	1	簡2	2	1		6	—	—					—	—					—	—	需要性、効率性共に問題はないと判断するが、災害危険区域内に立地している。	—
2	簡2	2				1	6	—	—	—	優先的な建替	118,895,040	改善	まちづくりの視点から改善事業を行う													
3	簡2	2				1	5	—	—	—	優先的な建替	98,353,500	改善	まちづくりの視点から改善事業を行う													
5	簡2	2				1	5	—	—	—	優先的な建替	98,353,500	改善	まちづくりの視点から改善事業を行う													
1号	中耐	4				1	24	—	—	—	維持管理	506,944,240	改善	まちづくりの視点から改善事業を行う													
2号	中耐	4				1	24	—	—	—	維持管理	512,385,760	改善	まちづくりの視点から改善事業を行う													
建浜区	3	高浜団地	1号棟	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	—	
			2号棟	木平	1	1	1	—	—		—	維持管理	—					—							—	—	—
			3号棟	木平	1	1	1	—	—		—	維持管理	—					—							—	—	—
			5号棟	木平	1	1	1	—	—		—	維持管理	—					—							—	—	—
			6号棟	木平	1	1	1	—	—		—	維持管理	—					—							—	—	—
			7号棟	木平	1	1	1	—	—		—	維持管理	—					—							—	—	—
			8号棟	木平	1	1	1	—	—		—	維持管理	—					—							—	—	—
			9・10号棟	木平	1	1	2	—	—		—	維持管理	—					—							—	—	—
			11・12号棟	木平	1	1	2	—	—		—	維持管理	—					—							—	—	—

■団地別住棟別活用手法の判定（3次判定）

3-II 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討														3次判定	備考		
地区	番号	団地名	棟名	構造 躯体	階 数	棟 数	戸数	R5～R9 事業費(円)	R10～R14 事業費(円)	R15～R19 事業費(円)	R20～R24 事業費(円)	R25～R29 事業費(円)	R30～R34 事業費(円)			総事業費 (円)	
出 町 区	1	井樋内団地	1	簡2	2	1	6		15,000,000			105,626,880			120,626,880	改善	R20年度以降、移転建替の検討を実施
			2	簡2	2	1	6		15,000,000			105,626,880			120,626,880	改善	R20年度以降、移転建替の検討を実施
			3	簡2	2	1	6		15,000,000			107,090,580			122,090,580	改善	R20年度以降、移転建替の検討を実施
			5	簡2	2	1	6		15,000,000			108,448,500			123,448,500	改善	R20年度以降、移転建替の検討を実施
			6	簡2	2	1	6		15,000,000			107,090,580			122,090,580	改善	R20年度以降、移転建替の検討を実施
			7	簡2	2	1	4		10,000,000			71,393,720			81,393,720	改善	R20年度以降、移転建替の検討を実施
新 山 区	2	新山団地	1	簡2	2	1	6		15,000,000				103,895,040		118,895,040	改善	R25年度以降、移転建替の検討を実施
			2	簡2	2	1	6		15,000,000				103,895,040		118,895,040	改善	R25年度以降、移転建替の検討を実施
			3	簡2	2	1	5		12,500,000				85,853,500		98,353,500	改善	R25年度以降、移転建替の検討を実施
			5	簡2	2	1	5		12,500,000				85,853,500		98,353,500	改善	R25年度以降、移転建替の検討を実施
			1号	中耐	4	1	24		40,000,000			466,944,240			506,944,240	改善	R20年度以降、移転建替の検討を実施
			2号	中耐	4	1	24		40,000,000			472,385,760			512,385,760	改善	R20年度以降、移転建替の検討を実施
建 浜 区	3	高浜団地	1号棟	木平	1	1	1							18,847,680	18,847,680	維持管理	
			2号棟	木平	1	1	1							18,847,680	18,847,680	維持管理	
			3号棟	木平	1	1	1							18,847,680	18,847,680	維持管理	
			5号棟	木平	1	1	1							18,847,680	18,847,680	維持管理	
			6号棟	木平	1	1	1							18,847,680	18,847,680	維持管理	
			7号棟	木平	1	1	1							18,384,000	18,384,000	維持管理	
			8号棟	木平	1	1	1							18,384,000	18,384,000	維持管理	
			9・10号棟	木平	1	1	2							36,768,000	36,768,000	維持管理	
			11・12号棟	木平	1	1	2							36,768,000	36,768,000	維持管理	

9. 点検の実施方針

建築基準法第 12 条に規定される定期調査ないし定期点検だけでなく、定期点検の対象外の住棟においても同様の点検を定期的に実施することが重要である。更に不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検を実施することとし、日常的な保守点検結果をデータベース化することで定期調査ないし定期点検に反映させることとする。

(1) 日常点検の実施方針

◇建築基準法第 12 条に規定される定期調査ないし定期点検は概ね 6 ヶ月～3 年までの間隔において特定行政庁が定める時期で実施する。よって、日常点検は適宜実施する。

◇調査内容と調査項目は「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月）」に準じて実施する。

日常点検チェックリスト

◆ 建築物

点検部位	点検項目	所見の有無		
I 敷地及び地盤	ア) 地盤	□地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	□有 □無	
	イ) 敷地	□敷地内の排水の状況	□有 □無	
	ウ) 敷地内の通路	□敷地内の通路の支障物の状況	□有 □無	
	エ) 塀	□組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		□金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
	オ) 擁壁	□擁壁の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		□擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	□有 □無	
	カ) 屋外工作物	□遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
	キ) 屋外電気設備	□外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	□有 □無	
	ク) 通路・車路	□平面駐車場の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		□車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
	ケ) 付属施設	□自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
	II 建築物の外部	ア) 基礎	□基礎の沈下等の状況	□有 □無
			□基礎の劣化及び損傷の状況	□有 □無
イ) 土台		□土台の沈下等の状況	□有 □無	
		□土台の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
ウ) 外壁 (躯体等)		□木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		□補強コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		□PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		□鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)		□塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		□金属系パネルの劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		□コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		□シーリングの劣化及び損傷の状況	□有 □無	
オ) 外壁 (窓サッシ等)		□サッシ等の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		カ) 建具	□共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	□有 □無
□シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプベース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	□有 □無			
キ) 金物類	□落下防護庇の劣化及び損傷の状況	□有 □無		
	□集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	□有 □無		
III 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	□屋上面の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
	イ) 屋根	□雨樋の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		□屋根の劣化及び損傷の状況	□有 □無	

点検部位	点検項目	所見の有無	
IV 避難施設等	ア) 廊下 (共用廊下)	□物品の放置の状況	□有 □無
		□手すりの劣化及び損傷の状況	□有 □無
		□床の劣化及び損傷の状況	□有 □無
		□壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	□有 □無
	イ) 出入口	□天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	□有 □無
		□物品の放置の状況	□有 □無
	ウ) バルコニー	□手すり等の劣化及び損傷の状況	□有 □無
		□物品の放置の状況	□有 □無
	エ) 階段	□隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	□有 □無
		□床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	□有 □無
工) 階段	□物品の放置の状況	□有 □無	
	□階段各部の劣化及び損傷の状況	□有 □無	
備考			

◆ 建築設備

点検部位	点検項目	所見の有無	
I 給水設備及び排水設備 備考	ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	□配管の腐食及び漏水の状況	□有 □無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	□給水タンク等の腐食及び漏水の状況	□有 □無
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	□屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	□有 □無
備考			

(2) データベース化

日常点検結果は「公営住宅等維持管理データベース」を使用し管理を行う。

10. 計画修繕の実施方針

A) 実施方針

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、町営住宅の役割に応じた機能を維持し、長期的に活用する。

B) 実施内容

- ◇定期点検の充実、及び全棟への実施
- ◇標準周期を踏まえた経常修繕の実施

C) 主要な部位毎の標準修繕周期

標準修繕周期は以下を基本とする。(仕上げ別の修繕周期は43ページを参照)

このうち、屋根や外壁、給排水設備等の修繕周期を踏まえ、30年程度ごとに大規模な改修を行い、町営住宅の性能の維持向上に努める。

■部位・部材別修繕周期一覧（1/4）

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	参考文献	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、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・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、部材接合部等	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	-			○		
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	○				

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

■部位・部材別修繕周期一覧（2/4）

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
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、階段ノンスリップ、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 (メーターボックス扉等)	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鋼管(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 専用雑排水枝管	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污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	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	鑄鉄管	①	○				
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	○				

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

■ 部位・部材別修繕周期一覧 (3/4)

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	参考文献	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
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 非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		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		○			
		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	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	補修	15年		③				○	
		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（鉄骨増+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、ビット式）、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 団障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	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

■ 部位・部材別修繕周期一覧 (4/4)

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
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				○	

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）

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

1 1. 改善事業の実施方針

(1) 計画期間内に実施する改善事業の内容

① 居住性向上型個別改善

A) 実施方針

今後も町営住宅として活用を図るものについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

B) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
◇間取りの改修 ◇給湯設備の設置 ◇外壁・最上階の天井等の断熱 ◇開口部のアルミサッシ化	◇断熱化対応 ◇共視聴アンテナ設備の設置	◇雨水貯留施設の設置 ◇集会所の整備・増改築 ◇児童遊園の整備 ◇排水処理施設の整備 ◇屋外附帯施設の整備

② 福祉対応型個別改善

A) 実施方針

今後も町営住宅として活用を図るものについて、高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。

B) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
◇住戸内部の段差解消 ◇浴室・便所等への手すり設置 ◇便器の高齢者対応 ◇高齢者対応建具・設備の設置 ◇流し台・洗面台の更新	◇段差の解消	◇屋外通路等の幅員確保 ◇スロープの設置

③ 安全性確保型個別改善

A) 実施方針

耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、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。

また、防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。

B) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
◇台所壁の不燃化 ◇避難経路の確保 ◇アスベストの除去等 ◇ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置	◇耐震改修 ◇外壁落下の防止改修 ◇バルコニーの手すりのアルミ化 ◇防火区画 ◇避難設備の設置 ◇アスベストの除去等	◇屋外消火栓の設置 ◇避難経路となる屋外通路等の整備 ◇屋外通路等の照明設備の照度の確保 ◇ガス管の耐震性・耐食性の向上 ◇防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置

④ 長寿命化型個別改善

A) 実施方針

一定の居住性や安全性等が確保され、長期的な活用を図るべき住棟に対して、耐久性の向上や維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

B) 主な実施内容

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
◇浴室の防水性向上に資する工事 ◇内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ◇配管の耐久性向上に資する工事	◇躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事 ◇避難施設の耐久性向上に資する工事 ◇LED照明の設置	◇配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

C) 部位毎の実施内容

部 位	概要（工事例）	備 考
軀 体	◇躯体の耐久性を向上させる工事 ◇躯体コンクリートの中性を防止する工事	◇中性化防止は、再アルカリ化・補修を伴うことがある。
屋 上 等	◇屋上等の断熱性を向上させる工事 ◇屋根等の防水性を向上させる工事 ◇屋根等の耐久性を向上させる工事	◇屋根の仕上げ材の交換も含む
外 壁	◇外壁の断熱性を向上させる工事 ◇外壁の防水性を向上させる工事 ◇外壁の耐久性を向上させる工事 ◇外壁の安全性を向上させる工事	◇バルコニーの内側も含む ◇塗装・塗膜による工事も有効
内 壁	◇内壁の断熱性を向上させる工事 ◇内壁の耐久性を向上させる工事 ◇内壁コンクリートの中性を防止する工事	
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消火管	◇管の耐食性を向上させる工事 ◇管の耐久性を向上させる工事	◇塗装・塗膜による工事も有効
シーリング	◇シーリング材の耐久性を向上させる工事	
浴 室	◇浴室の防水性を向上させる工事	
避難施設	◇避難施設の耐久性を向上させる工事	
床下地材	◇床下地材の耐久性を向上させる工事	◇床仕上げ材を含めることも可

D) 工事毎の実施内容

工 事	概要（工事例）	備 考
配管の集約化	◇住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ◇住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	
電気幹線	◇住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	

E) 住宅履歴情報管理

概 要	備 考
◇住棟カルテ内に住宅改善に関する履歴情報を整理し、日常的な補修等から経常修繕にいたる全ての情報を集約し、管理する。	◇住民からの修繕依頼まで含める。 ◇改善に対する業務及び組織体制も明確にする必要がある。

(2) 団地別整備方針

今後の団地別整備方針を下記に示す。

団地別整備方針

団地名（構造別）		活用手法の選定結果	整備方針	整備計画（構造・供給戸数）
井樋内団地	簡2 (34戸)	改善	改善事業を実施し、R20年度～R24年度に移転建替の検討を行う。	低・中耐 (34戸)
新山団地	簡2 (22戸)	改善	改善事業を実施し、R25年度～R29年度に、移転建替の検討を行う。	低・中耐 (22戸)
	中耐4 (48戸)	改善	改善事業を実施し、R20年度～R24年度に、移転建替の検討を行う。	中耐 (48戸)
高浜団地	木・平 (11戸)	維持管理	維持管理を行う。	木・平 (11戸)
合計（供給戸数）				115戸

(3) 住棟単位の改善事業一覧

住棟単位の修繕・改善事業等を次ページに示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長洲町

住宅の区分： 公営住宅 (特定公共
の賃貸住宅) 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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14				
井樋内団地	1	6	簡2	S51				外部手摺 設置							躯体 外壁 屋上防水				80	
	2	6	簡2	S51				外部手摺 設置							躯体 外壁 屋上防水				80	
	3	6	簡2	S52				外部手摺 設置							躯体 外壁 屋上防水				80	
	5	6	簡2	S53				外部手摺 設置							躯体 外壁 屋上防水				21	
	6	6	簡2	S53				外部手摺 設置							躯体 外壁 屋上防水				25	
	7	4	簡2	S54				外部手摺 設置							躯体 外壁 屋上防水				17	
	1	6	簡2	S47				外部手摺 設置							躯体 外壁 屋上防水				36	
新山団地	2	6	簡2	S47				外部手摺 設置							躯体 外壁 屋上防水				36	
	3	5	簡2	S48				外部手摺 設置							躯体 外壁 屋上防水				33	
	5	5	簡2	S48				外部手摺 設置							躯体 外壁 屋上防水				33	
	1号	24	中耐	S47				躯体 外壁 屋上防水											226	
	2号	24	中耐	S49					躯体 外壁 屋上防水										227	
高浜団地	全棟	11	木平	R3														-		

【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： 長洲町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 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			
井樋内団地	1	6	簡2	S51	対象住棟なし				
	2	6	簡2	S51					
	3	6	簡2	S52					
	5	6	簡2	S53					
	6	6	簡2	S53					
	7	4	簡2	S54					
新山団地	1	6	簡2	S47	対象住棟なし				
	2	6	簡2	S47					
	3	5	簡2	S48					
	5	5	簡2	S48					
	1号	24	中耐	S47					
	2号	24	中耐	S49					
高浜団地	1号棟	1	木平	R3	対象住棟なし				
	2号棟	1	木平	R3					
	3号棟	1	木平	R3					
	5号棟	1	木平	R3					
	6号棟	1	木平	R3					
	7号棟	1	木平	R3					
	8号棟	1	木平	R3					
	9・10号棟	2	木平	R3					
	11・12号棟	2	木平	R3					

1 2. 建替事業の実施方針

町営住宅ストックに関して、長期的な管理の見通しから建替事業の実施方針を以下に示す。

(1) 建替事業の実施方針

- ◇一定の需要が継続的に見込める団地については、耐用年数及び実際の老朽度を勘案しつつ、建替を行う。
- ◇建替にあたっては、仮設住宅を含む入居者の居住の安定に配慮し適切な住替先の確保を図るものとする。
- ◇集約化が可能な敷地においては、まとまった敷地規模・戸数を確保することを基本とし、効率的な維持管理に努めるものとする。
- ◇集落によっては町営住宅が借家の主要な役割を担っていることを踏まえ、建替後の供給戸数については長期的視点、地域振興の視点をもって慎重に検討する。
- ◇今後の建替にあたっては、これまで以上に長期間の使用に対応できる構造、工法、仕様を採用することとする。
- ◇住宅セーフティネットの状況とともに、配置のバランスに考慮し、必要と認められる場合は、町営住宅の空白地域への移転建替・新規供給等も含めた検討を行う。

(2) 建替事業にあたっての配慮事項

① 高齢者・身体障がい者等への配慮

- ◇町営住宅は、高齢単身者、高齢者夫婦世帯の比率が高く、今後その傾向はさらに高まると考えられる。一方で、ユニバーサルデザインの考え方が一般的となり、誰もが使いやすい住宅を供給することが求められる。
- ◇建替事業を行う町営住宅では、共用部分や各住戸内のバリアフリー化、ユニバーサルデザインを導入し、高齢者や身体障がい者はもちろん、幼児や妊婦等、あらゆる入居者が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。
- ◇高齢者等の入居に対して、福祉施策との連携による福祉サービスの提供や、地域コミュニティ等による見回りでの安否確認システム等を検討し、安心・安全に生活できる環境づくりに取り組む。

② 多様な居住ニーズへの対応

- ◇町営住宅には、高齢者から若年層まで多様な居住ニーズに対応することが望まれるため、居住者のニーズの違いや変化にある程度応えられるよう、バリエーションのある住戸タイプの提供を図る。
- ◇建替事業を行う町営住宅では、従前入居者の世帯構成や世帯人員、年齢層などの構成に加えて、近年単身、2人の小規模な世帯が増加していることを踏まえ、1LDK～

2DK及び3DK～3LDK等の複数の住戸タイプを整備することで多様な世帯が居住する町営住宅として整備し、世代間のバランスが取れた良好なコミュニティ形成に配慮する。

③ 民間事業者を活用した建替事業の推進 (PPP/PFI 事業)

◇建替事業の実施にあたっては、PPP/PFIによる整備手法も含めて、民間事業者の活用（民間活力導入）を検討する。

④ 保有資産の有効活用と維持管理コストの効率化

- ◇町営住宅ストックを社会的ニーズに適合するように的確かつ適切に管理するために、公有資産の効率的かつ有効的な活用を検討する。
- ◇小規模な町営住宅は、周辺の町営住宅の整備に併せて用途廃止を行い、民間に売却等を行うほか、地域に必要な公共施設の整備用地や、地域の防災性向上に役立つような道路、広場等の用地として活用を検討する。

⑤ 地域振興や地域のまちづくりへの貢献

- ◇町営住宅の建替にあたっては、敷地周辺の緑化や建物形態の工夫により、周辺との景観の調和に配慮するとともに、道路や広場等の地域に必要な公共施設整備を図り、周辺地域に貢献できるような整備方策を検討する。
- ◇大規模な町営住宅の建替に併せて、高齢者等福祉施設や子育て支援施設等、地域に開かれた施設の併設を、必要に応じて検討する。

13. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 計画前モデル・計画後モデルのライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善事業を実施する町営住宅を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を試算する。

① ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は、「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」に記載の内容によるものとする。以下に、その内容の抜粋を示す。

【基本的な考え方】

① 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前）－LCC（計画後）

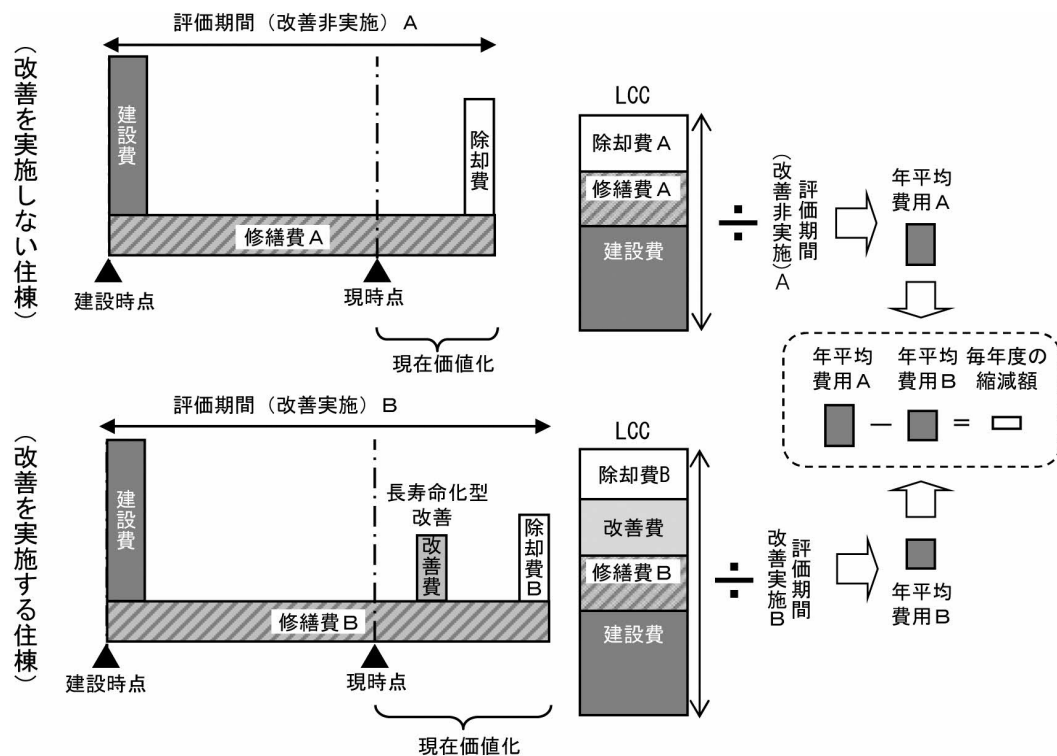
② LCC（計画前）=（建替費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）

*（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

③ LCC（計画後）=（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

*（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



資料：国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』（平成28年8月）

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以後、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%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次の通りである。現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値 = $b \times c$
 - a : 現時点以後の経過年数
 - b : 将来の改善費、修繕費、除却費
 - c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
 - d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【算出の手順】

以下の項目に従ってLCCを算出する。

<計画前>

- ①評価期間（改善非実施）A
 - ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ②修繕費A
 - ・修繕費 = （当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ③建設費
 - ・推定再建築費（=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ④除却費A
 - ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
 - ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- ⑤計画前LCC
 - ・計画前LCC = （③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A） ÷ ①評価期間（改善非実施）A
（単位：円/戸・年）

<計画後>

⑥評価期間（改善実施）B

- ・長洲町営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費B

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

⑧長寿命化型改善費

- ・長洲町営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

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

⑩除却費B

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

⑪計画後LCC

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

＜LCC改善効果＞

⑫年平均縮減額

・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

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

【設定条件】

■修繕費 1 / 2

修繕項目	修繕周期	中層階段室型					
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%
11-3.避雷設備	40年						
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%
13-1.連結送水管	25年						
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%

■修繕費 2 / 2

修繕項目	修繕周期	中層片廊下型			高層				
		平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降
1.屋上防水	12年	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2.床防水	18年	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3.外壁塗装等	18年	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4.鉄部塗装等	6年	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3.バルコニー手摺	36年	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4.金物類	24年	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1.給水管、給湯管	35年	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2.貯水槽	25年	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3.給水ポンプ	15年	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8.排水設備	30年	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1.ガス設備	30年	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2.給湯器	15年	1.79%	0.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1.共用灯	15年	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2.電力幹線・盤類	30年	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3.避雷設備	40年				0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1.電話設備	30年	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2.テレビ共聴設備	15年	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1.連結送水管	25年				0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2.自火報設備	20年	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1.EV保守	1年	0.11%	0.10%	0.10%	0.50%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2.EV更新	30年	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1.流し台	30年	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2.浴室ユニット	25年	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3.レンジフード	20年	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4.24h換気	20年		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18.経常修繕	1年	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

(2) ライフサイクルコストの改善効果の評価

前項に示したように、長寿命化型改善を実施することにより、いずれの住棟とも、一定のライフサイクルコストの縮減が可能であることから、次のような効果があると評価できる。

- 従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、町営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、町営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- 定期点検により町営住宅ストックの現状を把握した上で適切な改善及び修繕を実施することで、町営住宅の安全性を確保することができる。
- 町営住宅の建設年度や構造等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

1 4. 計画実現に向けて

(1) 個別団地の実施計画の策定

各団地の具体的なストック活用・維持管理にあたっては、本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や敷地条件、住棟・住戸の状況の調査・分析などを十分に行った上で、個別団地の実施計画を策定する必要がある

併せて、居住者の変化、周辺に不足している施設などの地域ニーズを把握しつつ、団地単体だけでなく総合的な市街地整備の観点や仮移転先となる住宅の確保など、円滑な事業の実現に向けた課題・対応方策を検討していくことが必要である。

(2) 事業推進体制の強化

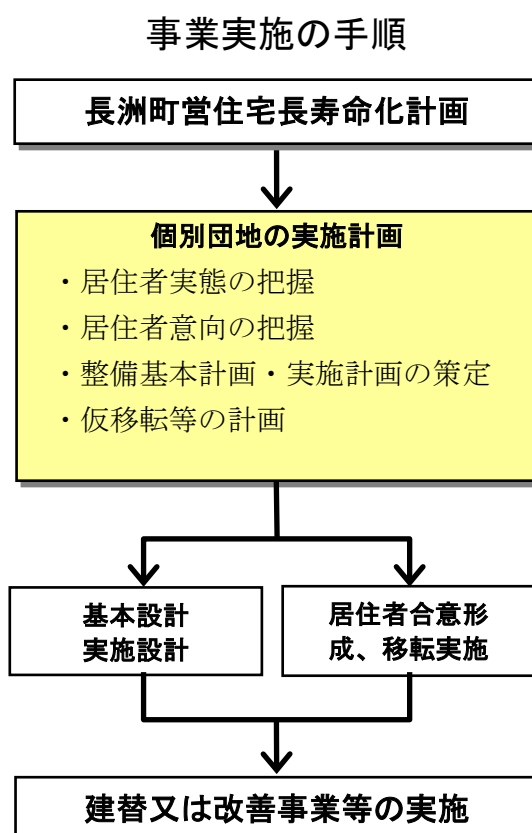
予防保全的な取り組みにより、町営住宅の良好な居住環境を保全していくためには、これまで中心であった建替事業に加え、定期点検や日常的な維持管理、修繕、改善等に関する事業の重要性が高まるとともに、これらに関わる業務量が増大することとなる。

従って、町営住宅ストックに係る事業の効果的・効率的・継続的推進のために、担当職員や組織を確保するなど、事業実施体制の強化を図ることが求められる。

(3) 事業実施への合意形成

① 居住者との合意形成

事業実施の過程では、居住者の理解と協力が重要であり、居住者に対する情報提供と居住者の要望の把握が必要となる。このため、居住者全体を対象とした綿密な事業説明会の実施、パンフレット配布等による事業説明等を行い、合意形成に努める。



② 低所得者への配慮

建替事業を実施する団地では、低所得者の世帯も多く、家賃負担の上昇に対しての抵抗感が高いと考えられることから、再入居等の希望など入居者のニーズを把握した上で事業を推進する。

③ 高齢者、母子世帯等への配慮

近年、高齢単身世帯、2人世帯、母子世帯等の少人数世帯や高齢者のみの世帯が増加しており、建替事業を実施するにあたり、バリアフリー対応住宅や少人数向けの間取りなどに配慮して事業を推進する。

(4) 事業費の縮減

本計画をより効率的に推進していくために、下記のような考え方のもと事業費の縮減に努める。

① 設計の標準化、改善メニューのパターン化

住宅需要を見据えた型別供給や規格部品の採用を図りつつ、設計の標準化を促進することにより、住宅の質の安定とコスト縮減を図る。

また、改善メニューをパターン化させて、設計や施工の効率化を図ることで事業費の縮減に努める。さらに、入居者の仮移転が必要となる住戸内等の改善を行う場合は、住棟単位でまとめて行うのではなく、空家になった時に随時行うなど、事業実施のタイミングを工夫することで、事業費の縮減に努める。

② 性能発注方式の導入、合理化工法の採用

一定の性能条件の下に設計・施工を一体的に発注することにより、民間施工業者が独自に開発した低コストの工法の導入を図る発注方式の導入や、躯体のプレキャストコンクリート化等による合理的工法の採用を進めることで事業費の縮減を図る。

③ 事業の効率的な推進

合意形成から施工まで含めた事業の進捗を適切に管理することで事業費の縮減を効率的に推進する。