

5. 長寿命化計画の対象団地と事業手法の選定

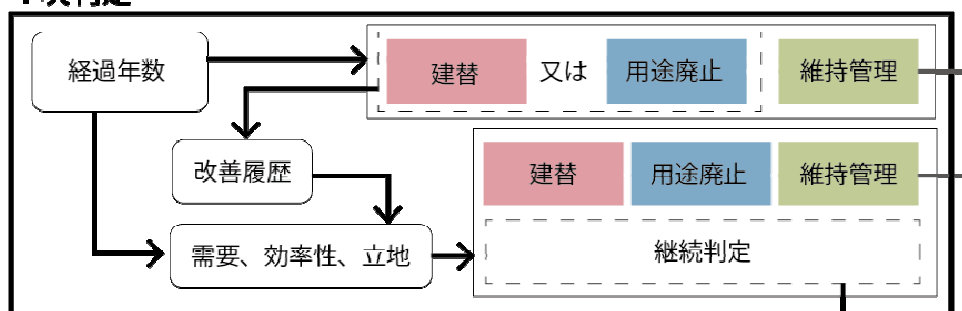
5-1. 計画対象団地の選定

(1) 対象団地の選定フロー

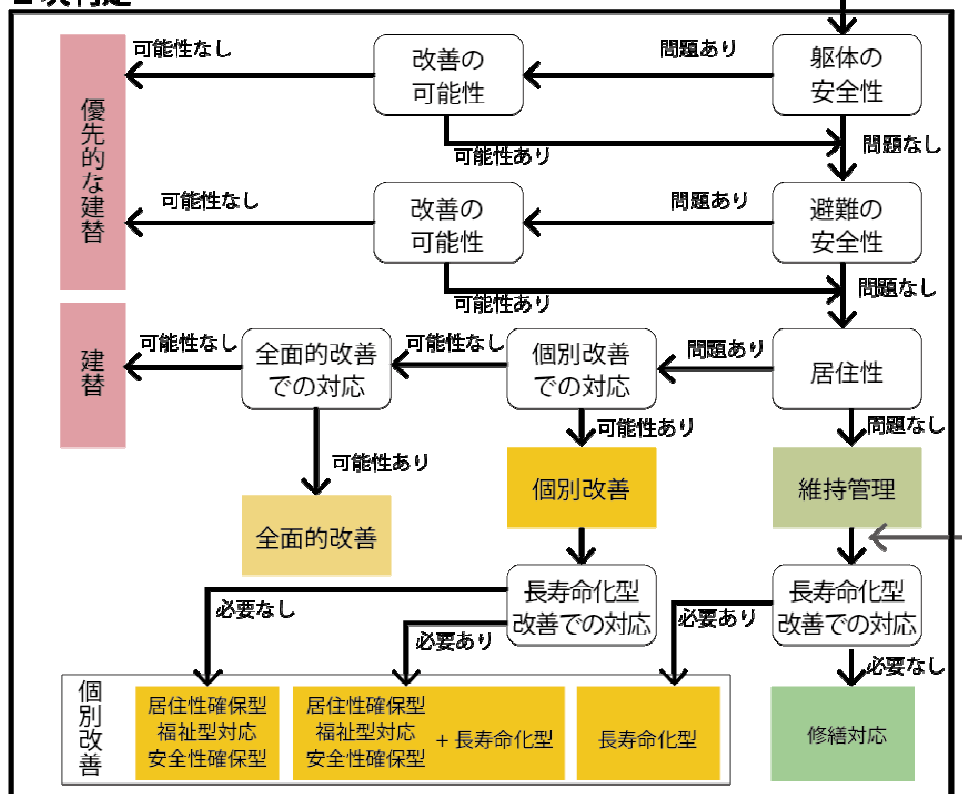
これまで用いてきた事業手法の選定フローを基本にしつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成 28 年 8 月/国土交通省）」を参考として、以下の通り設定する。

■事業手法の選定フロー

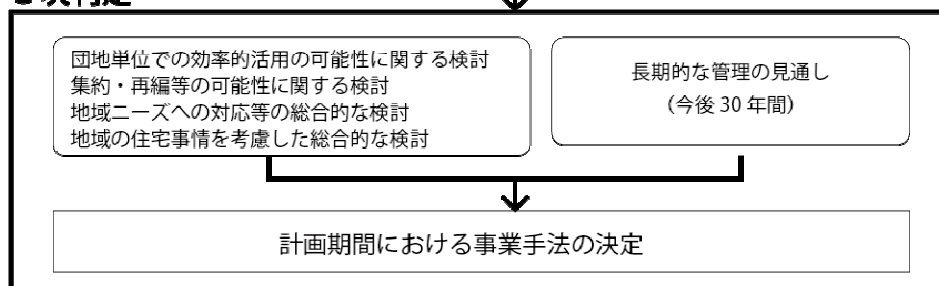
1 次判定



2 次判定



3 次判定



※将来ストック量の推計に基づき設定する管理戸数の方向性との整合を図る

前ページに示す選定フローに対応する各段階の判定基準は、本市の市営住宅等の実情を踏まえ、以下のように設定する。

①一次判定の考え方

経過年数等

○木造及び準耐火構造で昭和 50 年代以前に建設されたもの、耐火構造で昭和 40 年代以前に建設されたものは「建替」→（「改善履歴」の確認へ）

※ただし、耐震性など構造上の安全性が確認される場合はこの限りでない。

○昭和 50 年代以前の木造及び準耐火構造のうち、以下のいずれかの条件に該当するものは「用途廃止」→（「改善履歴」の確認へ）

- ・敷地が狭小（公営住宅の建替に係る法定要件である 0.1ha 未満）である、敷地形状が不整形あるいは周辺環境に問題があるなどにより高度利用が難しいもの、または、他の市営住宅と連携して建替え等を行うことにより、必要戸数を確保し管理の効率化を図ることができる場合。
- ・福祉施設等の公的施設への転用等特定利用を検討するもの。

○築 10 年以下のストックや平成 6 年代以降に建設されたストックのうち、改善事業（ここでは、原則、外壁落下防止改修、屋根長寿命化・断熱化改修を改善事業とする）を行い標準管理期間を経過していないものは「維持管理」→（二次判定へ）

※標準管理期間は、既設公営住宅改善事業においては、事業実施後概ね 10 年以上とされている。

○上記以外のものは「需要、効率性、立地」を確認する。

改善履歴

○「建替」または「用途廃止」と判定した住棟について、近年の改善実施からの年数が浅い住棟については必要に応じて「維持管理」に見直すなど、住棟の有効利用の観点から再判定する。

「建替」→（「需要、効率性、立地」の確認へ）

「用途廃止」→（「需要、効率性、立地」の確認へ）

「維持管理」→（二次判定へ）

需要、効率性、立地

需要、効率性、立地の評価を行い、本市の財政状況や入居者の需要の高さから、「建替」及び「用途廃止」の判断ができないものは「継続判定」→（二次判定へ進む）

<需要>

○空家率が40%を超え、応募倍率が1倍を下回る住棟は「×」とし、今後も継続管理することに適しないと評価する。

→経過年数等で「建替」または「用途廃止」となったものは「×」とし、「用途廃止」→（三次判定へ）

→上記以外のものは「効率性、立地」の評価を行う。

<効率性>

○都市計画の状況及び敷地規模から建替え事業の効率性の評価を行う。

- ・都市計画の状況については、用途地域及び容積率から高度利用の可能性が無いものは「×」とし、「建替」には適さないものとする。
- ・敷地規模については、公営住宅の建替に係る法定要件である0.1ha未満である場合は「×」とし、「建替」には適さないものとする。

<立地>

○公共交通機関の利便性や地域バランス、災害危険区域等の状況から立地の評価を行う。

- ・公共交通機関の利便性は、周辺に公共交通機関の乗降場所がない場合は「×」する。
- ・地域バランスについては、周辺に公営住宅等が立地していない場合や1kmメッシュ人口が多い場合は「○」とし、今後も継続管理することに適すると評価する。
- ・災害危険区域等においては、災害危険区域に立地する場合や津波・土砂災害などの危険性が高い場所に立地する場合は「×」として、継続的に管理する上で適地ではないと評価する。

→経過年数等で「建替」または「用途廃止」となったもののうち、既存住棟の高さと同程度の浸水が想定される浸水区域に該当する場合は「用途廃止」

②二次判定の考え方

一次判定において「継続判定」となった住棟を対象に、「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住安全性」「個別改善での対応可能性」「長寿命化型改善の必要性」により評価を行う。

躯体の安全性

- 昭和 56 年の新耐震基準に基づき施工された住棟、あるいは耐震診断等により耐震性が確認されたものは、耐震性を有するものとする。
- 上記以外は図面等により判断した結果、耐震性に問題があり、耐震改修の可能性が無いものは「建替」。
- 耐震性を有するものについては、「避難の安全性」の判定を行う。

避難の安全性

- 二方向避難と防火区画の確保の状況を設計図書等により判断する。
- 確保されていない場合は、個別改善、全面的改善により二方向避難、防火区画が確保可能か否かを判断し、確保できない場合は「建替」。
- 二方向避難と防火区画が確保されているものおよび改善が可能な場合は、「居住性」の判定を行う。

居住性

- 判定の項目は以下のように設定する。

判定項目	内 容
住戸	最低居住面積水準
住戸各内部	浴室の有無、3 箇所給湯、高齢化対応
共用部分	高齢化対応
附帯施設	物置・ゴミ置き場
共同施設	集会所、幼児遊園の有無

個別改善での対応可能性

- 「居住性」での問題点について、個別改善で対応可能な場合は「可能性あり」とする。

長寿命化型改善の必要性

- 「維持管理」及び「個別改善」の住棟について、「将来のストック量の設定」による中長期的な住宅供給の観点から、耐久性の向上、躯体への影響の低減等に関する改善が必要と判断される場合は「必要あり」とする。

③三次判定の考え方

一次判定及び二次判定結果を踏まえ、すべての団地において、団地単位または団地の一部を対象に、下記に示す総合的な検討を行い、事業手法の最終判定を行う。

団地単位での効率的活用（住棟相互の連携）の可能性

- 団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用計画の可能性について検討する。
- 建替え、全面的改善および部分改善と判断された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。

集約・再編等（団地相互の連携）の可能性

- 建替えや全面改善が必要な複数の団地が近接して立地する場合等は、団地相互の住み替え等の連携をはかり、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合は、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替）を検討する。

地域ニーズへの対応等の総合的な検討（まちづくりの観点から見た地域整備への貢献）

- 公益的施設等および基盤施設の整備水準の向上の必要が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。
- 団地敷地に隣接する狭隘道路の拡幅整備等を検討する。また、都市計画道路等の整備時期等も勘案する。

地域の住宅事情を考慮した総合的な検討

- 地域によっては民間賃貸住宅が少なく、公営住宅の減少が借家世帯に大きな影響を及ぼす可能性があることから、用途廃止の対象となる団地であっても、現在の居住状況等を勘案しながら総合的に判断する。

(2) 市営住宅の修繕履歴一覧

地域	団地名	棟数	戸数	棟番号	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	個別改善							維持保全									
										高齢	外防	屋根	下水	電灯	給水ホ	防災	TV	建具	外改	屋根	風呂釜	ガス管	給水管	給水バ		
延岡	1	島浦第1	1	8	1	昭41	簡二	2	1	8		H26		H11	H17		H20		H17						H29	
	2	島浦第2	1	30	57-2-1	昭57	中耐	5	1	30		H24		H11	H17	H20	H20								H27	H9
	3	桜ヶ丘第1	6	112	55-1-1	昭55	中耐	4	1	16		H11		H12	H11		H20	H6				H17	H29		H25	H18
					55-1-2	昭55	中耐	4	1	16		H12		H12	H11		H20	H6				H12	H29		H25	H18
					56-1-3	昭56	中耐	4	1	16	H15	H13		H12	H11		H20	H6				H12	H9		H26	H18
					56-1-4	昭56	中耐	4	1	24		H13	H25	H12	H11		H20	H6		H29	H12	H9		H26	H18	
					58-1-5	昭58	中耐	4	1	24		H17		H12	H15		H20	H6				H12	H9		H28	H18
					59-2-6	昭59	中耐	4	1	16	H16	H18		H12	H15		H20	H6				H12	H12		H29	H18
	4	桜ヶ丘第2	2	32	55-2-1	昭55	中耐	4	1	16		H13		H12	H15		H20	H6		H29		H8		H25	H18	
					55-2-2	昭55	中耐	4	1	16	H11	H14	H17	H12	H15		H20	H6		H29	H17	H8		H25	H18	
	5	桜ヶ丘第3	3	72	56-2-3	昭56	中耐	4	1	24	H14	H17		H13	H16		H20	H6		H29	H16	H21		H26	H18	
					57-2-4	昭57	中耐	4	1	24			H23	H13	H17		H20	H6		H29		H21		H27	H18	
					57-2-5	昭57	中耐	4	1	24		H16		H13	H17		H20	H6		H29	H18	H21		H27	H18	
	6	桜ヶ丘第4	1	16	60-2-7	昭60	中耐	4	1	16		H21		H10	H16		H20	H6				H21				
	7	大門	1	30	1	昭54	中耐	5	1	30		H14		H20	H14	H14	H20				H8	H13		H29	H20	
	8	松馬場	3	56	63-2-1	昭63	中耐	4	1	24		H28	H28	H8			H20				H16	H21		H25	H20	
					63-2-2	昭63	中耐	4	1	16		H29	H29	H8			H20					H21		H25	H20	
					3-1-1	平3	中耐	4	1	16		H30	H30	H8			H20				H23	H21		H28	H20	
	9	昭和町第1	2	46	1	平26	中耐	5	1	30																
					2	昭54	中耐	4	1	16	H27	H27	H27	H17	H27		H20	H27				H11	H27	H27	H29	H17
	10	昭和町第2	5	120	元-1-1(A)	平1	中耐	5	1	20		H30	H30	H25			H20					H21		H26		
					元-2-1(B)	平1	中耐	5	1	20		H29	H23	H25		H14	H20					H21		H26		
					元-2-2(C)	平1	中耐	5	1	20		H29	H29	H25		H20	H20					H21		H26		
					2-1-2(D)	平2	中耐	5	1	40		H28	H28	H25			H20					H21		H27		
					3-1-3(E)	平3	中耐	5	1	20		H30	H30	H25			H20						H21		H28	
	11	昭和町第3	2	40	55-2-1	昭55	中耐	5	1	20		H15	H25	H20	H18	H14	H20					H21		H29	H10	
					60-2-2	昭60	中耐	5	1	20	H13	H23		H20	H18	H14	H20					H13			H10	
	12	岡富	1	16	1	昭53	中耐	4	1	16		H10			H13		H20				H16	H11			H20	
	13	天神小路	2	16	5-2-1	平5	中耐	2	1	8							H20									
					5-2-2	平5	中耐	2	1	8							H20									
	14	野地	2	26	1	昭54	中耐	4	1	24		H11			H14		H20				H19	H11			H20	
					2	昭30	簡平	1	1	2							H20				H19				H20	
15	西階はぎ	7	124	3-2-1(A)	平3	中耐	4	1	24			H25				H19					H21		H28	H24		
				3-2-2(B)	平3	中耐	4	1	16		H30	H30				H19					H21		H28	H24		
				4-1-1(C)	平4	中耐	5	1	20		H30	H30				H19					H21		H29			
				4-1-2(D)	平4	中耐	5	1	20							H19					H21		H29			
				4-2-3(E)	平4	中耐	5	1	12			H25				H19					H21					
				4-2-4(F)	平4	中耐	3	1	12		H30	H30				H19					H21					
				4-2-5(G)	平4	中耐	3	1	20			H26				H19					H21		H29			
16	西階つつじ	12	246	5-1-1	平5	中耐	3	1	12			H24				H19	H6				H25					
				5-1-2	平5	中耐	3	1	12			H24				H19	H6				H25					
				5-2-1	平5	中耐	3	1	18			H25				H19	H6				H25					
				5-2-2	平5	中耐	3	1	24			H25				H19	H6				H25					
				5-2-3	平5	中耐	3	1	12			H25				H19	H6				H25					
				6-1-3	平6	中耐	3	1	36							H19	H6				H25					
				6-2-4	平6	中耐	3	1	24							H19	H6				H26					
				6-2-5	平6	中耐	3	1	24							H19	H6				H26					
				6-2-6	平6	中耐	3	1	24							H19	H6				H26					
				7-1-4	平7	中耐	3	1	30							H19	H6				H28					
				7-2-7	平7	中耐	3	1	18							H19	H6				H28					
				7-2-8	平7	中耐	3	1	12							H19	H6				H28					

※個別改善について

高齢：高齢者向け住戸改善 外防：外壁落下防止改修 屋根：屋根長寿命化・断熱化改修
 下水：公共下水切替 電灯：電灯幹線改修 給水ホ：給水ポンプ取替・設置
 防災：住宅用防災警報器設置 TV：ケーブル共同化工事

※維持保全について

建具：建具改修工事 外改：外壁改修 屋根：屋根防水改修
 風呂釜：風呂設置・台所改修 ガス管：ガス管改修 給水管：給水管改修
 給水バ：バイパス管直圧給水切替

地域	団地名	棟数	戸数	棟番号	建設年度	構造	間数	棟数	戸数	個別改善								維持保全						
										高齢	外防	屋根	下水	電灯	給水ボ	防災	TV	建具	外改	屋根	風呂釜	ガス管	給水管	給水バ
延岡	17 西階かえで	15	64	1	昭39	簡二	1	1	6		H9		H4	H13		H20		H9	H9		H15			
				2	昭40	簡二	1	1	4				H4	H13		H20					H17			
				3	昭40	簡二	1	1	4				H4	H13		H20					H18			
				4	昭39	簡二	1	1	6		H9		H4	H13		H20		H9	H9		H19			
				5	昭40	簡二	1	1	6				H4	H13		H20					H20			
				6	昭40	簡二	1	1	4				H4	H13		H20								
				7	昭39	簡平	1	1	4				H3	H11		H20		H11			H11			
				8	昭39	簡平	1	1	4				H3	H11		H20		H11			H11			
				9	昭39	簡平	1	1	4				H3	H12		H20		H12			H12			
				10	昭39	簡平	1	1	4				H3	H12		H20		H12			H12			
				11	昭40	簡平	1	1	4				H3	H13		H20		H14			H14			
				12	昭40	簡平	1	1	4				H3	H13		H20		H13			H13			
				13	昭40	簡平	1	1	4				H3	H13		H20		H13			H13			
				14	昭40	簡平	1	1	4				H3	H13		H20		H14			H14			
				15	昭40	簡平	1	1	2				H4	H13		H20		H14			H14			
	18 西階すみれ	5	130 特公賃含	8-1	平8	中耐	4	1	18							H26							H25	
				8-2	平8	中耐	4	1	24							H26							H25	
				8-3	平8	中耐	5	1	30							H19							H25	
				9-4	平9	中耐	5	1	40							H26							H25	
				9-5	平9	中耐	5	1	18							H19								
	19 浜の山	2	40	1	昭53	中耐	5	1	20	H12	H28	H28	H6	H13		H20				H28	H10			H11
				2	昭53	中耐	5	1	20		H28	H28	H6	H13		H20				H28	H10			H11
	20 塩浜第1	1	18	1	昭52	中耐	3	1	18	H26	H26	H26	H12	H26		H20				H26	H26	H26	H16	
	21 塩浜第2	1	20	1	昭53	中耐	5	1	20		H10		H13	H14		H20				H11	H11			H11
	22 旭ヶ丘北	4	50	元-2-1	平1	中耐	4	1	8		H25	H25				H20				H21		H26	H18	
				元-2-2	平1	中耐	4	1	8		H28	H28				H20				H21		H26	H18	
				2-2-3	平2	中耐	4	1	18		H29	H29				H20				H21		H27	H18	
				2-2-4	平2	中耐	4	1	16		H30	H30			H14	H20				H21		H27	H18	
	23 旭ヶ丘南	7	112	61-1-1(A)	昭61	中耐	4	1	24		H25	H19				H19				H21			H18	
				61-2-1(B)	昭61	中耐	4	1	24		H23	H19				H19				H21			H18	
				62-2-2(C)	昭62	中耐	4	1	8		H23	H23				H19				H21			H18	
				62-1-2(D)	昭62	中耐	4	1	16		H25					H19				H16	H21		H18	
				62-2-3(E)	昭62	中耐	4	1	8		H25	H25				H19				H21			H18	
				63-2-4(F)	昭63	中耐	4	1	16		H25	H25			H13	H19				H21		H25	H18	
				63-1-3(G)	昭63	中耐	4	1	16		H25	H25				H19				H21		H25	H18	
	24 一ヶ岡A	17	374	9-1(51-1)	昭51	中耐	5	1	20		H28	H28		H15		H20	H15			H28	H9			
				9-3(51-2)	昭51	中耐	5	1	30		H29	H29		H15	H14	H20	H15			H29	H10			
				10-5(52-3)	昭52	中耐	5	1	20		H5			H15	H14	H20	H15				H11			
				10-6(52-4)	昭52	中耐	5	1	20		H5			H15	H14	H20	H15				H11			
				11-1(A棟)	平11	中耐	3	1	18							H20								
				11-2(B棟)	平11	中耐	3	1	18							H20								
				11-3(C棟)	平11	中耐	4	1	15							H20						H28	H24	
				11-4(D棟)	平13	中耐	4	1	15							H20						H29	H24	
				11-5(E棟)	平13	中耐	5	1	19							H20						H29		
				11-6(F棟)	平14	中耐	5	1	19							H20								
				8-7(G)	平15	中耐	4	1	31							H20								
				8-8(H)	平16	中耐	3	1	18							H20								
				4-9(I)	平17	中耐	3	1	18							H20								
				4-10(J)	平18	中耐	4	1	23							H20								
				7-11(K)	平20	中耐	5	1	30															
				6-12(L)	平21	中耐	5	1	30															
				5-13(M)	平23	中耐	5	1	30															

※個別改善について

高齢：高齢者向け住戸改善 外防：外壁落下防止改修 屋根：屋根長寿命化・断熱化改修
 下水：公共下水切替 電灯：電灯幹線改修 給水ボ：給水ポンプ取替・設置
 防災：住宅用防災警報器設置 TV：ケーブル共同化工事

※維持保全について

建具：建具改修工事 外改：外壁改修 屋根：屋根防水改修
 風呂釜：風呂設置・台所改修 ガス管：ガス管改修 給水管：給水管改修
 給水バ：バイパス管直圧給水切替

地域	団地名	棟数	戸数	棟番号	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	個別改善								維持保全						
										高齢	外防	屋根	下水	電灯	給水ホ	防災	TV	建具	外改	屋根	風呂垂	ガス管	給水管	給水バ
延岡	25	一ヶ岡B	5	34	12-1	昭45	簡平	1	1	4				H17		H20		H14		H10				
					12-2	昭45	簡二	2	1	7				H16		H20		H14		H10				
					12-3	昭45	簡二	2	1	7				H16		H20		H14		H10				
					12-4	昭45	簡二	2	1	8				H16		H20		H14		H10				
					12-5	昭45	簡二	2	1	8				H16		H20		H14		H10				
	26	一ヶ岡C	14	90	2-1	昭46	簡二	2	1	8	H12			H15		H20		H15	H12			H27		
					2-2	昭46	簡二	2	1	6	H13			H15		H20		H15	H13			H27		
					2-3	昭46	簡二	2	1	6	H14			H15		H20		H18	H14			H27		
					2-4	昭47	簡二	2	1	8	H12			H15		H20		H18	H12			H27		
					2-5	昭46	簡二	2	1	6	H16			H15		H20		H15				H27		
					2-6	昭46	簡二	2	1	6	H14			H15		H20		H19	H14			H27		
					2-7	昭46	簡二	2	1	8	H16			H15		H20		H15						
					3-1	昭46	簡二	2	1	6	H13			H15		H20			H13					
					3-2	昭46	簡二	2	1	6	H13			H15		H20			H13					
					3-3	昭46	簡二	2	1	6	H17			H15		H20								
					3-4	昭46	簡二	2	1	6	H17			H15		H20								
					3-5	昭47	簡二	2	1	6				H15		H20								
					3-6	昭47	簡二	2	1	6				H15		H20								
					3-7	昭47	簡二	2	1	6				H15		H20								
	27	一ヶ岡D	33	204	16-1	昭47	簡二	2	1	6				H18		H20						H29	H12	
					16-2	昭47	簡二	2	1	6				H16		H20						H29	H12	
					16-3	昭47	簡二	2	1	5				H16		H20						H29	H12	
					16-4	昭47	簡二	2	1	5	H12			H18		H20			H12			H29	H12	
					16-5	昭49	簡二	2	1	8				H18		H20						H29	H12	
					16-6	昭49	簡二	2	1	8				H18		H20						H29	H12	
					16-7	昭49	簡二	2	1	5	H12			H18		H20			H12				H12	
					16-8	昭49	簡二	2	1	5				H18		H20							H12	
					16-9	昭49	簡二	2	1	6	H16			H18		H20							H12	
					16-10	昭49	簡二	2	1	6	H16			H18		H20							H12	
					17-1	昭47	簡二	2	1	6	H13			H18		H20			H13				H12	
					17-2	昭47	簡二	2	1	6	H13			H18		H20			H13				H12	
					17-3	昭47	簡二	2	1	6				H17		H20							H12	
					17-4	昭47	簡二	2	1	6	H13			H17		H20			H13				H12	
					17-5	昭48	簡二	2	1	6	H12			H17		H20			H12				H12	
					17-6	昭48	簡二	2	1	6	H18			H17		H20							H12	
					17-7	昭48	簡二	2	1	6	H13			H17		H20							H12	
					17-8	昭48	簡二	2	1	6	H12			H17		H20							H12	
					17-9	昭49	簡二	2	1	6	H11			H18		H20							H12	
					17-10	昭49	簡二	2	1	6	H11			H18		H20							H12	
					17-11	昭49	簡二	2	1	6	H11			H16		H20							H12	
					17-12	昭49	簡二	2	1	6	H11			H17		H20							H12	
					18-1	昭49	簡二	2	1	6	H11			H17		H20								
					18-2	昭48	簡二	2	1	6	H11			H17		H20								
					18-3	昭48	簡二	2	1	6	H12			H17		H20								
					18-4	昭49	簡二	2	1	6	H11			H17		H20								
					18-5	昭49	簡二	2	1	6	H11			H17		H20								
					18-6	昭48	簡二	2	1	6	H12			H17		H20								
					18-7	昭48	簡二	2	1	6	H11			H17		H20								
					18-8	昭48	簡二	2	1	6	H11			H17		H20								
					18-9	昭47	簡二	2	1	8	H11			H16		H20								
					18-10	昭47	簡二	2	1	8	H11			H16		H20								
					18-11	昭47	簡二	2	1	8	H11			H16		H20								
	28	一ヶ岡E	12	70	9-1	昭49	簡二	2	1	6				H18		H20			H23		H22		H11	
					9-2	昭49	簡二	2	1	6				H18		H20			H23		H22		H11	
					9-3	昭49	簡二	2	1	6				H18		H20			H22		H22		H11	
					9-4	昭49	簡二	2	1	6	H25			H18		H20					H23		H11	
					9-5	昭49	簡二	2	1	6				H18		H20			H22		H23		H11	
					9-6	昭49	簡二	2	1	6	H26			H18		H20					H23		H11	
					9-7	昭49	簡二	2	1	6	H12			H18		H20					H24		H11	
					9-8	昭49	簡二	2	1	6	H13			H18		H20					H25		H11	
					9-9	昭49	簡二	2	1	6				H18		H20			H13				H11	
					9-10	昭49	簡二	2	1	6	H13			H18		H20							H11	
					9-11	昭49	簡二	2	1	5	H13			H18		H20							H11	
					9-12	昭49	簡二	2	1	5	H13			H18		H20							H11	
	29	土々呂	1	20	56-1	昭56	中耐	5	1	20	H25	H25	H12	H17		H20					H21	H11	H29	
	30	大武	1	16	10	平10	中耐	4	1	16				H17			H20						H26	H24

地域		団地名	棟数	戸数	棟番号	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	個別改善								維持保全							
											高齢	外防	屋根	下水	電灯	給水ホ	防災	TV	建具	外改	屋根	風呂釜	ガス管	給水管	給水バ	
北方	31	川水流	2	8	1	昭38	簡平	1	1	4							H20									
					2	昭38	簡平	1	1	4							H20									
	32	東原	3	6	1	昭38	簡平	1	1	2							H20									
					2	昭38	簡平	1	1	2							H20									
					3	昭38	簡平	1	1	2							H20									
	33	久保山	1	12	1	昭52	中耐	3	1	12		H19			H28		H20		H19			H21		H29		
34	あけぼの	1	16	1	平3	中耐	3	1	16			H25				H20			H25							
北川	37	永代	2	2	1	平8	木造	1	1	1							H20									
					2	平8	木造	1	1	1							H20									
	35	曾立	1	16	1	平5	中耐	4	1	4						H27	H20									
						平5	中耐	4		12							H27	H20								
	36	白石中央	13	13	1	平5	木造	1	1	1								H20								
					2	平5	木造	1	1	1								H20								
					3	平5	木造	1	1	1								H20								
					5	平5	木造	1	1	1								H20								
					6	平6	木造	1	1	1								H20								
					7	平6	木造	1	1	1								H20								
					8	平6	木造	1	1	1								H20								
					10	平6	木造	1	1	1								H20								
					11	平6	木造	1	1	1								H20								
					12	平5	木造	1	1	1								H20								
					13	平8	木造	1	1	1								H20								
					14	平8	木造	1	1	1								H20								
					15	平8	木造	1	1	1								H20								
	38	野峰	1	15	1	平13	中耐	3	1	15								H20								
	39	曾立北	1	15	1	平11	中耐	3	1	15																
北浦	40	阿蘇	1	6	1	昭54	中耐	3	1	6		H20			H28		H20					H21		H28		
	41	古江	2	24	1	昭54	中耐	3	1	12		H20			H28		H20					H21		H28		
					2	昭54	中耐	3	1	12		H20			H28		H20					H21		H28		
	42	字和路	2	30	1	昭56	中耐	3	1	12		H20					H20					H21		H29		
					2	昭62	中耐	3	1	18		H20						H20					H21			
	43	市振	2	18	1	昭54	中耐	3	1	12		H19	H26		H28		H20					H21				
					2	昭54	中耐	3	1	6		H19			H28		H20					H21				
	44	直海	1	4	1	昭60	低耐	2	1	4		H20			H28		H20					H21				
	45	宮野浦	2	18	1	昭53	中耐	3	1	12		H17			H28		H20					H21		H28		
2					昭57	中耐	3	1	6		H17			H28		H20					H21		H28			
46	梅木	1	6	1	昭55	中耐	3	1	6		H20			H28		H20					H21		H29			
北方	47	曾木	1	1	1	昭56	木造	2	1	1							H20									
	48	上鹿川	1	2	1	平5	木造	1	1	2							H20									
	49	下鹿川	5	6	1	昭52	簡平	1	1	1							H20									
					2	昭56	簡平	1	1	2							H20									
					3	平4	木造	1	1	1							H20									
4					平4	木造	1	1	1							H20										
	5	平4	木造	1	1	1							H20													
北川	50	市棚	4	7	1	昭39	簡二	2	1	1							H20									
					2	昭39	簡二	2	1	2							H20									
					3	昭39	簡二	2	1	2							H20									
					4	昭39	簡二	2	1	2							H20									

※個別改善について

高齢：高齢者向け住戸改善 外防：外壁落下防止改修 屋根：屋根長寿命化・断熱化改修
 下水：公共下水切替 電灯：電灯幹線改修 給水ポ：給水ポンプ取替・設置
 防災：住宅用防災警報器設置 TV：ケーブル共同化工事

※維持保全について

建具：建具改修工事 外改：外壁改修 屋根：屋根防水改修
 風呂釜：風呂設置・台所改修 ガス管：ガス管改修 給水管：給水管改修
 給水バ：バイパス管直圧給水切替

地域	団地名	棟数	戸数	棟番号	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	個別改善								維持保全						
										高齢	外防	屋根	下水	電灯	給水用	防災	TV	建具	外改	屋根	風呂蓋	ガス管	給水管	給水バ
北方	51 若者定住促進	6	6	1	平5	木造	1	1	1							H20			H23	H23				
				2	平5	木造	1	1	1							H20			H23	H23				
				3	平5	木造	1	1	1							H20			H23	H23				
				4	平6	木造	1	1	1							H20			H23	H23				
				5	平6	木造	1	1	1							H20			H23	H23				
				6	平6	木造	1	1	1							H20			H23	H23				
	52 ニュータウン北方	1	20	1	平15	中耐	5	1	20							H20								
	53 北方川水流	3	3	1	平8	木造	2	1	1							H20								
				2	平8	木造	2	1	1							H20								
				3	平8	木造	2	1	1							H20								
北川	54 元郵便	2	2	A	平10	木造	2	1	1							H20								
				C	平10	木造	2	1	1							H20								
北浦	55 本村野地久保畠	1	1	1	平7	木造	1	1	1							H20								
	56 中野内巻町畠	1	1	1	平7	木造	1	1	1							H20								
	57 市振鍋田	1	1	1	平7	木造	2	1	1							H20								
	58 地下今別府	1	1	1	平8	木造	1	1	1							H20								
	59 中野内滝平山	1	1	1	平8	木造	2	1	1							H20								
	60 市振日用	1	1	1	平9	木造	1	1	1							H20								
	61 市振蟬	1	1	1	平9	木造	2	1	1							H20								
	62 阿蘇東谷2号	1	1	1	平9	木造	2	1	1							H20								
	63 地下越	1	1	1	平10	木造	1	1	1							H20								
	64 下直海	1	1	1	平10	木造	1	1	1							H20								

(3) 長寿命化を図るべき公営住宅の選定

対象団地の選定フローに基づいて判定した結果、事業手法別戸数は以下の通りとなった。

■市営住宅等事業手法別戸数表

<公営住宅>

			合 計		
10 年後の目標公営住宅管理戸数（特公賃、その他・単独除く）			2,296 戸		
	新規整備事業予定戸数		0 戸		
	維持管理予定戸数		2,092 戸		
		うち計画修繕対応戸数		327 戸	
		うち改善事業予定戸数		1,765 戸	
			個別改善事業予定戸数		1,765 戸
			全面的改善事業予定戸数		0 戸
			建替え事業予定戸数		204 戸
用途廃止予定戸数			124 戸		

<特公賃>

			合 計	
10 年後の目標特公賃住宅管理戸数			21 戸	
	新規整備事業予定戸数		0 戸	
	維持管理予定戸数		21 戸	
		うち計画修繕対応戸数	0 戸	
		うち改善事業予定戸数	21 戸	
			個別改善事業予定戸数	21 戸
			全面的改善事業予定戸数	0 戸
	建替え事業予定戸数		0 戸	
用途廃止予定戸数			0 戸	

<その他・単独住宅>

			合 計		
10 年後の目標市営住宅管理戸数（その他・単独）			48 戸		
	新規整備事業予定戸数		0 戸		
	維持管理予定戸数		48 戸		
		うち計画修繕対応戸数		28 戸	
		うち改善事業予定戸数		20 戸	
			個別改善事業予定戸数		20 戸
			全面的改善事業予定戸数		0 戸
		建替え事業予定戸数		0 戸	
用途廃止又は譲渡予定戸数			9 戸		

■団地別住棟別活用手法の判定結果（その１）

（公営住宅（特公賃含む））

団地名	棟番号	戸数	構造	西建 暦設 年度	経耐 過用 年数	活用手法の方針	
						判定 結果	備考
島浦第1	1	8	簡二	1966	2012	維持 管理	
島浦第2	57-2-1	30	中耐	1982	2053	個別 改善	
桜ヶ丘第1	55-1-1	16	中耐	1980	2051	個別 改善	
	55-1-2	16	中耐	1980	2051	個別 改善	
	56-1-3	16	中耐	1981	2052	個別 改善	
	56-1-4	24	中耐	1981	2052	個別 改善	
	58-1-5	24	中耐	1983	2054	個別 改善	
	59-2-6	16	中耐	1984	2055	個別 改善	
桜ヶ丘第2	55-2-1	16	中耐	1980	2051	個別 改善	
	55-2-2	16	中耐	1980	2051	個別 改善	
桜ヶ丘第3	56-2-3	24	中耐	1981	2052	個別 改善	
	57-2-4	24	中耐	1982	2053	個別 改善	
	57-2-5	24	中耐	1982	2053	個別 改善	
桜ヶ丘第4	60-2-7	16	中耐	1985	2056	個別 改善	
大門	1	30	中耐	1979	2050	個別 改善	
松馬場	63-2-1	24	中耐	1988	2059	個別 改善	
	63-2-2	16	中耐	1988	2059	個別 改善	
	3-1-1	16	中耐	1991	2062	個別 改善	
昭和町第1	1	30	中耐	2014	2085	維持 管理	
	2	16	中耐	1979	2050	維持 管理	
昭和町第2	元-1-1(A)	20	中耐	1989	2060	個別 改善	
	元-2-1(B)	20	中耐	1989	2060	個別 改善	
	元-2-2(C)	20	中耐	1989	2060	個別 改善	
	2-1-2(D)	40	中耐	1990	2061	個別 改善	
	3-1-3(E)	20	中耐	1991	2062	個別 改善	
昭和町第3	55-2-1	20	中耐	1980	2051	個別 改善	
	60-2-2	20	中耐	1985	2056	個別 改善	
岡富	1	16	中耐	1978	2049	個別 改善	
天神小路	5-2-1	8	準耐	1993	2039	個別 改善	
	5-2-2	8	準耐	1993	2039	個別 改善	
野地	1	24	中耐	1979	2050	個別 改善	
	2	2	簡平	1955	1986	維持 管理	
西階はぎ	3-2-1(A)	24	中耐	1991	2062	個別 改善	
	3-2-2(B)	16	中耐	1991	2062	個別 改善	
	4-1-1(C)	20	中耐	1992	2063	個別 改善	
	4-1-2(D)	20	中耐	1992	2063	個別 改善	
	4-2-3(E)	12	中耐	1992	2063	個別 改善	
	4-2-4(F)	12	中耐	1992	2063	個別 改善	
	4-2-5(G)	20	中耐	1992	2063	個別 改善	
西階つつじ	5-1-1	12	中耐	1993	2064	個別 改善	
	5-1-2	12	中耐	1993	2064	個別 改善	
	5-2-1	18	中耐	1993	2064	個別 改善	
	5-2-2	24	中耐	1993	2064	個別 改善	

団地名	棟番号	戸数	構造	西建 暦設 年度	経耐 過用 年数	活用手法の方針	
						判定 結果	備考
西階つつじ	5-2-3	12	中耐	1993	2064	個別 改善	
	6-1-3	36	中耐	1994	2065	個別 改善	
	6-2-4	24	中耐	1994	2065	個別 改善	
	6-2-5	24	中耐	1994	2065	個別 改善	
	6-2-6	24	中耐	1994	2065	個別 改善	
	7-1-4	30	中耐	1995	2066	個別 改善	
	7-2-7	18	中耐	1995	2066	個別 改善	
	7-2-8	12	中耐	1995	2066	個別 改善	
西階かえで	1	6	簡二	1964	2010	維持 管理	
	2	4	簡二	1965	2011	維持 管理	
	3	4	簡二	1965	2011	維持 管理	
	4	6	簡二	1964	2010	維持 管理	
	5	6	簡二	1965	2011	維持 管理	
	6	4	簡二	1965	2011	維持 管理	
	7	4	簡平	1964	1995	維持 管理	
	8	4	簡平	1964	1995	維持 管理	
	9	4	簡平	1964	1995	維持 管理	
	10	4	簡平	1964	1995	維持 管理	
	11	4	簡平	1965	1996	維持 管理	
	12	4	簡平	1965	1996	維持 管理	
	13	4	簡平	1965	1996	維持 管理	
	14	4	簡平	1965	1996	維持 管理	
	15	2	簡平	1965	1996	維持 管理	
西階すみれ	8-1	18	中耐	1996	2067	個別 改善	
	8-2	24	中耐	1996	2067	個別 改善	
	8-3	30	中耐	1996	2067	個別 改善	
	9-4	40	中耐	1997	2068	個別 改善	
	9-5	18	中耐	1997	2068	個別 改善	
浜の山	1	20	中耐	1978	2049	個別 改善	
	2	20	中耐	1978	2049	個別 改善	
塩浜第1	1	18	中耐	1977	2048	維持 管理	
塩浜第2	1	20	中耐	1978	2049	個別 改善	
旭ヶ丘北	元-2-1	8	中耐	1988	2059	個別 改善	
	元-2-2	8	中耐	1988	2059	個別 改善	
	2-2-3	18	中耐	1990	2061	個別 改善	
	2-2-4	16	中耐	1990	2061	個別 改善	
旭ヶ丘南	61-1-1(A)	24	中耐	1986	2057	個別 改善	
	61-2-1(B)	24	中耐	1986	2057	個別 改善	
	62-2-2(C)	8	中耐	1987	2058	個別 改善	
	62-1-2(D)	16	中耐	1987	2058	個別 改善	
	62-2-3(E)	8	中耐	1987	2058	個別 改善	
	63-2-4(F)	16	中耐	1988	2059	個別 改善	
	63-1-3(G)	16	中耐	1988	2059	個別 改善	

■団地別住棟別活用手法の判定結果（その２）

（公営住宅（特公賃含む））

団地名	棟番号	戸数	構造	西暦設年度	経過年数	活用手法の方針	
						判定結果	備考
一ヶ岡A	9-1(51-1)	20	中耐	1976	2047	個別改善	
	9-3(51-2)	30	中耐	1976	2047	個別改善	
	10-5(52-3)	20	中耐	1977	2048	個別改善	
	10-6(52-4)	20	中耐	1977	2048	個別改善	
	11-1(A棟)	18	中耐	1999	2070	個別改善	
	11-2(B棟)	18	中耐	1999	2070	個別改善	
	11-3(C棟)	15	中耐	1999	2070	個別改善	
	11-4(D棟)	15	中耐	2001	2072	個別改善	
	11-5(E棟)	19	中耐	2001	2072	個別改善	
	11-6(F棟)	19	中耐	2002	2073	個別改善	
	8-7(G)	31	中耐	2003	2074	個別改善	
	8-8(H)	18	中耐	2004	2075	個別改善	
	4-9(I)	18	中耐	2005	2076	個別改善	
	4-10(J)	23	中耐	2006	2077	個別改善	
	7-11(K)	30	中耐	2008	2079	維持管理	
	6-12(L)	30	中耐	2009	2080	維持管理	
	5-13(M)	30	中耐	2011	2082	維持管理	
一ヶ岡B	12-1	4	簡平	1970	2001	用途廃止	
	12-2	7	簡二	1970	2016	用途廃止	
	12-3	7	簡二	1970	2016	用途廃止	
	12-4	8	簡二	1970	2016	用途廃止	
	12-5	8	簡二	1970	2016	用途廃止	
一ヶ岡C	2-1	8	簡二	1971	2017	用途廃止	
	2-2	6	簡二	1971	2017	用途廃止	
	2-3	6	簡二	1971	2017	用途廃止	
	2-4	8	簡二	1972	2018	用途廃止	
	2-5	6	簡二	1971	2017	用途廃止	
	2-6	6	簡二	1971	2017	用途廃止	
	2-7	8	簡二	1971	2017	用途廃止	
	3-1	6	簡二	1971	2017	用途廃止	
	3-2	6	簡二	1971	2017	用途廃止	
	3-3	6	簡二	1971	2017	用途廃止	
	3-4	6	簡二	1971	2017	用途廃止	
	3-5	6	簡二	1972	2018	用途廃止	
	3-6	6	簡二	1972	2018	用途廃止	
	3-7	6	簡二	1972	2018	用途廃止	
一ヶ岡D	16-1	6	簡二	1972	2018	建替	
	16-2	6	簡二	1972	2018	建替	
	16-3	5	簡二	1972	2018	建替	
	16-4	5	簡二	1972	2018	建替	
	16-5	8	簡二	1974	2020	建替	
	16-6	8	簡二	1974	2020	建替	
	16-7	5	簡二	1974	2020	建替	

団地名	棟番号	戸数	構造	西暦設年度	経過年数	活用手法の方針	
						判定結果	備考
一ヶ岡D	16-8	5	簡二	1974	2020	建替	
	16-9	6	簡二	1974	2020	建替	
	16-10	6	簡二	1974	2020	建替	
	17-1	6	簡二	1972	2018	建替	
	17-2	6	簡二	1972	2018	建替	
	17-3	6	簡二	1972	2018	建替	
	17-4	6	簡二	1972	2018	建替	
	17-5	6	簡二	1973	2019	建替	
	17-6	6	簡二	1973	2019	建替	
	17-7	6	簡二	1973	2019	建替	
	17-8	6	簡二	1973	2019	建替	
	17-9	6	簡二	1974	2020	建替	
	17-10	6	簡二	1974	2020	建替	
	17-11	6	簡二	1974	2020	建替	
	17-12	6	簡二	1974	2020	建替	
	18-1	6	簡二	1974	2020	建替	
	18-2	6	簡二	1973	2019	建替	
	18-3	6	簡二	1973	2019	建替	
	18-4	6	簡二	1974	2020	建替	
	18-5	6	簡二	1974	2020	建替	
	18-6	6	簡二	1973	2019	建替	
	18-7	6	簡二	1973	2019	建替	
一ヶ岡E	9-1	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-2	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-3	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-4	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-5	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-6	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-7	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-8	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-9	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-10	6	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-11	5	簡二	1974	2020	維持管理	
	9-12	5	簡二	1974	2020	維持管理	
土々呂	56-1	20	中耐	1981	2052	個別改善	
大武	10	16	中耐	1998	2069	個別改善	
川水流	1	4	簡平	1963	1994	維持管理	
	2	4	簡平	1963	1994	維持管理	

■団地別住棟別活用手法の判定結果（その３）

（公営住宅（特公賃含む））

団地名	棟番号	戸数	構造	西建設年度	経過年数	活用手法の方針	
						判定結果	備考
東原	1	2	簡平	1963	1994	維持管理	
	2	2	簡平	1963	1994	維持管理	
	3	2	簡平	1963	1994	維持管理	
久保山	1	12	中耐	1977	2048	個別改善	
あけぼの	1	16	中耐	1991	2062	個別改善	
阿蘇	1	6	中耐	1979	2050	個別改善	
古江	1	12	中耐	1979	2050	個別改善	
	2	12	中耐	1979	2050	個別改善	
宇和路	1	12	中耐	1981	2052	個別改善	
	2	18	中耐	1987	2058	個別改善	
市振	1	12	中耐	1979	2050	個別改善	
	2	6	中耐	1979	2050	個別改善	
直海	1	4	低耐	1985	2056	個別改善	
宮野浦	1	12	中耐	1982	2053	個別改善	
	2	6	中耐	1982	2053	個別改善	
梅木	1	6	中耐	1980	2051	個別改善	
曾立	1	16	中耐	1993	2064	個別改善	
白石中央	1	1	木造	1993	2024	維持管理	
	2	1	木造	1993	2024	維持管理	
	3	1	木造	1993	2024	維持管理	
	5	1	木造	1993	2024	維持管理	
	6	1	木造	1994	2025	維持管理	
	7	1	木造	1994	2025	維持管理	
	8	1	木造	1994	2025	維持管理	
	10	1	木造	1994	2025	維持管理	
	11	1	木造	1994	2025	維持管理	
	12	1	木造	1993	2024	維持管理	
	13	1	木造	1996	2027	維持管理	
	14	1	木造	1996	2027	維持管理	
	15	1	木造	1996	2027	維持管理	
永代	1	1	木造	1996	2027	維持管理	
	2	1	木造	1996	2027	維持管理	
野峰	1	15	中耐	2001	2072	個別改善	
曾立北	1	15	中耐	1999	2070	個別改善	

（その他・単独住宅）

団地名	棟番号	戸数	構造	西建設年度	経過年数	活用手法の方針	
						判定結果	備考
曾木	1	1	木造	1981	2012	維持管理	
上鹿川	1	2	木造	1993	2024	維持管理	
下鹿川	1	1	簡平	1977	2008	維持管理	
	2	2	簡平	1981	2012	維持管理	
	3	1	木造	1992	2023	維持管理	
	4	1	木造	1992	2023	維持管理	
	5	1	木造	1992	2023	維持管理	
市棚	1	1	簡二	1964	2010	用途廃止	
	2	2	簡二	1964	2010	用途廃止	
	3	2	簡二	1964	2010	用途廃止	
	4	2	簡二	1964	2010	用途廃止	
若者定住促進	1	1	木造	1993	2024	維持管理	
	2	1	木造	1993	2024	維持管理	
	3	1	木造	1993	2024	維持管理	
	4	1	木造	1994	2025	維持管理	
	5	1	木造	1994	2025	維持管理	
	6	1	木造	1994	2025	維持管理	
ニュータウン北方	1	20	中耐	2003	2074	個別改善	
北方川水流	1	1	木造	1996	2027	維持管理	
	2	1	木造	1996	2027	維持管理	
	3	1	木造	1996	2027	維持管理	
元郵便	A	1	木造	1998	2029	維持管理	
	C	1	木造	1998	2029	維持管理	
本村野地久保畠	1	1	木造	1995	2026	維持管理	
中野内吉町畠	1	1	木造	1995	2026	維持管理	2018譲渡済み
市振鍋田	1	1	木造	1995	2026	維持管理	
地下今別府	1	1	木造	1996	2027	維持管理	
中野内滝平山	1	1	木造	1996	2027	維持管理	
市振日用	1	1	木造	1997	2028	維持管理	2018譲渡済み
市振蟬	1	1	木造	1997	2028	維持管理	
阿蘇東谷2号	1	1	木造	1997	2028	維持管理	
地下越	1	1	木造	1998	2029	維持管理	
下直海	1	1	木造	1998	2029	維持管理	

6. 点検の実施方針

6-1. 点検の種類と必要周期、点検方法のまとめ

(1) 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向け、予防保全の観点から定期的な点検を行うこととする。点検の種類は、建築基準法に基づく法定点検、日常点検を基本とする。

また、点検結果については、修繕履歴とあわせ、データ管理することとする。

(2) 点検の種類と方法

①法定点検

- ・法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。また、法定点検対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて点検を実施する。

■法定点検の種類

点検の種類	法定	点検報告	点検の対象
建築基準法第 12 条第 2 項に基づく点検	○	3 年	・ 特殊建築物で延床 100 m ² 超 ・ 事務所等で階数 5 以上かつ延床 1,000 m ² 超
建築基準法第 12 条第 4 項に基づく点検	○	毎年	・ エレベーター設置住戸
浄化槽法第 11 条第 1 項に基づく点検	○	毎年	・ 浄化槽設置団地すべて
消防法第 17 条の 3 の 3 に基づく点検	○	毎年	・ 消防用設備設置団地全て
受水槽・高架水槽点検		毎年	・ 受水槽・高架水槽設置団地全て

②日常点検

- ・すべての住棟を対象に、外観からの目視により容易に確認することができる部位について日常点検を年に 1 回程度実施する。日常点検は、「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）に則り、実施することを基本とする。なお、台風発生後などは、特に注視して点検を行うこととする。
- ・法定点検の点検項目ではないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な遊具や外構、自転車置き場などについても日常点検で点検を実施する。
- ・バルコニー等専用的に使用する共用部分、台所・浴室のガスホース等の専用部分で入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部への立ち入りが必要であり定期点検や日常点検が困難なため、入退去時に点検し記録する。
- ・昇降機については、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（国土交通省住宅局建築指導課）等を参考に点検を実施する。

7. 計画修繕の実施方針

7-1. 長期修繕計画と長寿命化計画の関連性

定期的な修繕を計画的に実施するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めていくことが望ましい。市営住宅等長寿命化計画の事業手法と整合を図りつつ、長期修繕計画の策定について、今後、検討を進めていく。

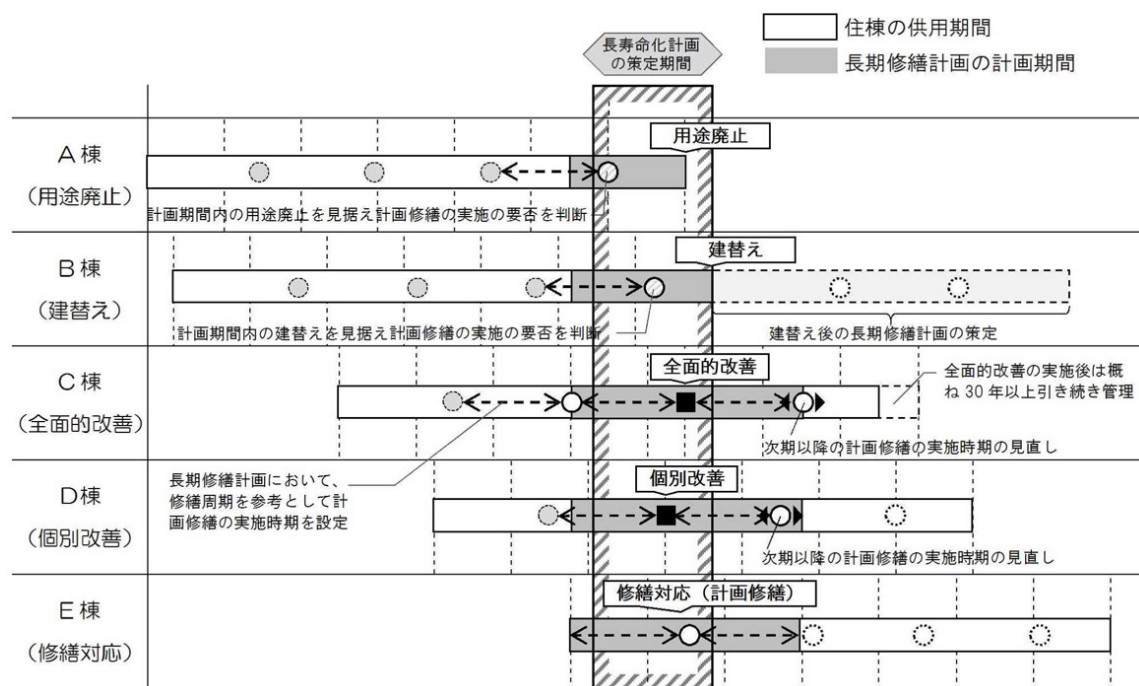
参考：各計画の位置づけ

●長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替えまたは用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30 年以上）・将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

●市営住宅等長寿命化計画

計画期間（10 年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）

7-2. 計画修繕の実施方針

維持管理とした住棟については、標準的な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、住棟の長期的な活用を図る。

[実施内容]

標準修繕周期を踏まえた計画修繕

- ・外壁のひび割れの修繕、外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する修繕

経常的な修繕

- ・水漏れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する修繕

空家修繕

- ・壁や天井の塗り替え、設備の更新など、空家となった段階で実施する修繕

また、計画修繕の実施にあたっては次の点に留意する。

- ・工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの縮減を図る。
- ・計画修繕及び改善事業相互の関連性を把握した上で、改善事業に合わせて計画修繕を実施するなど効率的な修繕を実施する。
- ・定期点検等の結果、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実施し時期を延期するなど柔軟に対応する。

7-3. 標準的な修繕周期

標準的な修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」で示される標準周期表を参考とする。なお、住棟や設備の老朽化の状況に合わせ、修繕周期表の周期にとらわれることなく柔軟に対応を検討していくこととする。

■参考とする修繕項目・部位別の修繕周期表

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、葺替え	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	—			○		

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、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	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		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	ヒューム管	④		○			
		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		○			

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
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	4～6 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	○				
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（鉄骨増＋A L C）	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				○	

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
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				○	

参考文献凡例

- 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年度版 建築物のライフサイクルコスト国土交通省大臣官房庁営繕部監修（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（改訂）

7-4. 修繕履歴のデータベース化

将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容の履歴を「管理台帳」データベースに蓄積し、随時履歴を確認できるようにする。

履歴は常に最新の状態を保つよう、点検や計画修繕等の実施後にすみやかにデータの更新を行うこととする。

8. 改善事業の実施方針

8-1. 改善の種類

継続して維持管理を行う市営住宅ストックについては、適切な時期に躯体の長寿命化や福祉対応などの改善事業（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱に基づく事業）を実施する。

タイプ	実施方針	実施内容
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おいて、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。	屋根・外壁の防水耐久性向上、 外壁の断熱改修、 給排水管の耐久性向上等
福祉対応型	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差解消、 浴室・トイレの高齢者対応等
安全性確保型	建物躯体の安全性を向上させ、老朽化による事故防止や災害時の2次災害の防止に努める。	屋根・外壁の落下防止、等
居住性向上型	屋外環境の整備や住戸規模・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。	3箇所給湯、 屋外環境整備、 公共下水切替、 シャワー設置等

国の「公営住宅長寿命化計画策定指針」中に修繕対応や改善工事の例として挙げられている項目は下表のとおりであり、今後はこの分類に基づいて改善・修繕事業を計画・実施していく必要がある。

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性確保 居住性を向上させるための設備等の改善	・ 間取りの改修 ・ 給湯設備の設置 ・ 電気容量のアップ ・ 外壁・最上階の天井等の断熱 ・ 開口部のアルミサッシ化	・ 給水方式の変更 ・ 断熱化対応 ・ 共聴聴アンテナ設備設置 ・ 地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）	・ 雨水貯留施設の設置 ・ 地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・ 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 等
福祉対応 高齢者、障害者等の円滑な利用に供するための設備等の改善	・ 住戸内部の段差解消 ・ 浴室、便所等への手すりの設置 ・ 浴槽、便器の高齢者対応 ・ 高齢者対応建具 ・ 流し台、洗面台更新 等	・ 廊下、階段の手すり設置 ・ 中層EVの設置・機能向上 ・ 段差の解消 ・ 視覚障害者誘導用ブロック等の設置	・ 屋外階段の手すりの設置 ・ 屋外通路等の幅員確保 ・ スロープの設置 ・ 電線の地中化 等
安全性確保 安全性能を確保するための設備等の改善	・ 台所壁の不燃化 ・ 避難経路の確保 ・ 住宅用防災警報器等の設置 ・ アスベストの除去等 ・ ビ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、防犯上有効な個所への面格子等の防犯建物部品の設置 等	・ 耐震改修 ・ 外壁落下防止改修 ・ 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 ・ EVかご内の防犯カメラ設置 ・ 地震時管制運転装置等の設置 等	・ 屋外消火栓設置 ・ 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確保 ・ ガス管の耐震性・耐食性向上 ・ 防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命化 耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善	・ 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 等	・ 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・ 避難施設の耐久性向上 等	・ 配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

※太字は従来の実施項目に該当するもの。

8-2. 新規補助事業の今後の導入検討

今後は、高齢者や障がい者向けの住宅の確保に向けた低層階のバリアフリー化、メンテナンスの効率化や災害時の安定的な給水のための給水施設の改善について新規の補助事業として導入を検討する。また、これまで市の単独事業として実施してきたバランス釜改修に伴う浴槽の取り替えは浴槽の高さをまたぎやすいものにする事でバリアフリー化も図ることを目指し、福祉対応型の改善事業として新規の補助事業として導入することを検討していく。

9. 建替え事業の実施方針

9-1. 全体方針

市営住宅の建替えにおける基本方針を次のように定める。

少子・高齢社会や環境配慮に対応したストックを形成する

- ・少子・高齢社会への対応や環境への配慮、良好な景観形成など住宅施策における課題に応えるとともに、各種交付金制度の活用などにより効率的な事業実施に努める。
- ・高齢単身者向けの住戸とファミリー向けの一般住戸を混在させるなど、世帯型や年齢層が偏らないコミュニティミックスに配慮した型別供給に努める。
- ・住戸プランは高齢単身者向け、高齢者のみ夫婦世帯向け、2～3人の小規模世帯向け、4人以上のファミリー向けの4種類を基本プランとして供給する。
- ・建替後、長く使用するため、メンテナンスや設備の更新も考慮した住戸・住棟計画とする。
- ・建替えに際しては、地産地消及び地域林業の活性化の観点から、県産材や市産材を積極的に活用することとする。また、調湿性のある内装材など高齢者や子どもなどの健康面に配慮した建材の採用を検討する。

計画的な建替えをすすめる、事業量の平準化や財政負担の軽減に努める

- ・当面建替えが必要な準耐火構造住宅の建替え後は、外構の整備を含めた耐火構造住宅の建替えをすすめる。
- ・将来的には民間賃貸住宅との適切な役割分担にも配慮しつつ、事業量が平準化されるように、将来を見越して計画的な建替え等のプログラムを検討する。
- ・建替に要する資金については積極的に補助事業を活用するが、場合によっては市営住宅用地の処分益をあてるなど、財政事情を考慮する。
- ・建替にあたっては、地域の実情を踏まえつつ PPP/PFI 手法の導入も検討するとともに、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ついて検討する。

人口減少への対応や集落機能の維持に配慮した集約・再編等を進める

- ・将来的には人口・世帯数の減少も見込まれるため、建替え後の市営住宅戸数が過剰にならないよう、他の団地との集約・再編等について検討するなど、長期的な視点を持って計画を実行する。
- ・人口減少により集落機能の低下が懸念される北方・北川・北浦地域においては、地域の拠点となるエリアでの居住人口の維持が重要になることから、市営住宅を建替える場合は拠点となるエリアでの集約や再編等について検討する。

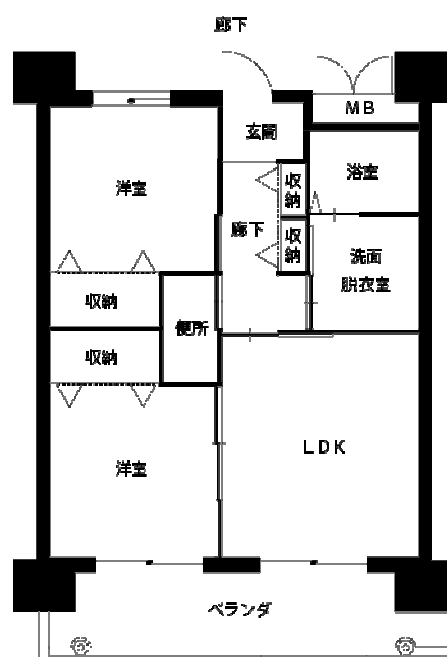
9-2. 具体的な住戸プランの検討

建替え後については、高齢者世帯向け、一般向け（小規模世帯）、一般向け（多人数世帯）の住戸プランを混在させた配置を計画することを基本とする。

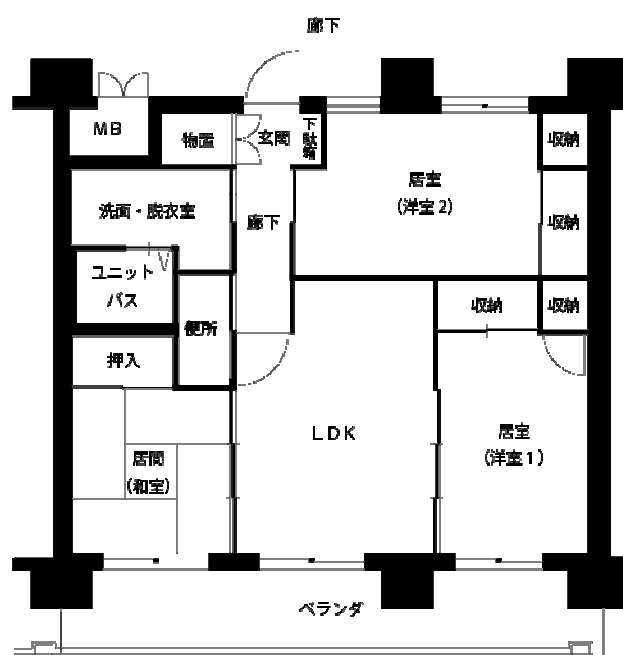
■高齢者世帯向け住戸プランの例（1LDK）



■小規模世帯向け住戸プランのイメージ（2LDK）



■多人数世帯向け住戸プランのイメージ（3LDK）



10. 事業実施予定表

①修繕・改善に係る事業予定一覧

住棟単位の修繕・改善事業予定は様式 1（別紙）による。

②建替えに係る事業予定一覧

住棟の建替えに係る事業予定は様式 2（別紙）による。

③共同施設部分に係る事業予定一覧

共同施設部分に係る事業予定は様式 3（別紙）による。

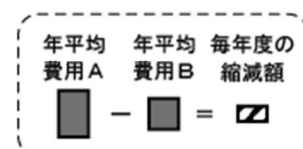
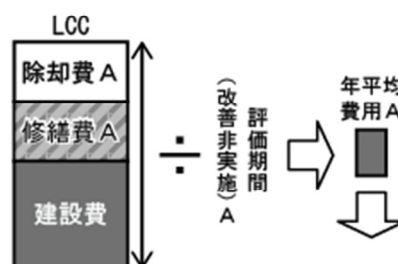
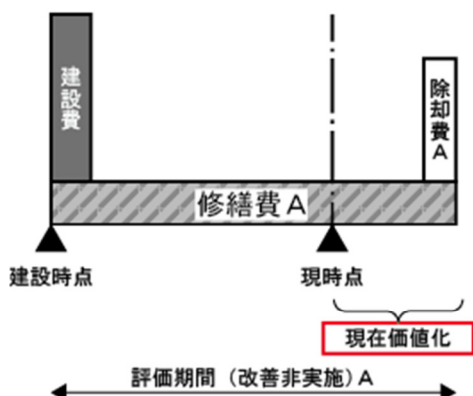
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の団地別算出

11-1. 基本的な考え方

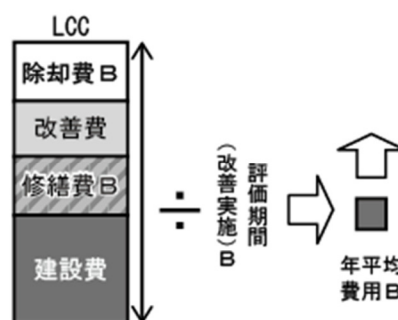
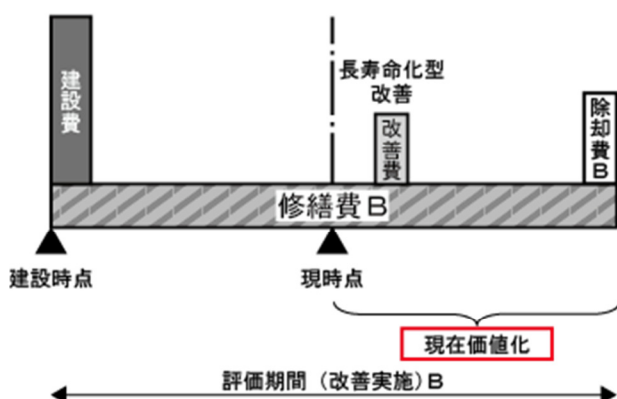
- ・「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂/平成 28 年 8 月）」では、「長寿命化型改善事業」を実施する住棟については、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」とする。）の比較を行い、LCCの縮減効果を算出することとされている。
- ・LCCの縮減効果の算出は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示されている算出の考え方に基づき、「住棟単位の修繕・改善事業等一覧」において「長寿命化型改善事業」を実施する場合及び実施しない場合、それぞれにおける、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位、年あたりのコスト比較を行う。

■ライフサイクルコスト比較のイメージ

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



11-2. 算出の手順

(1) 算出方法

1) 計画前モデル（長寿命化型改善事業を実施しない場合）のLCC

- ・ $LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善非実施）$

2) 計画後モデル（長寿命化型改善事業を実施した場合）のLCC

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

3) LCC縮減効果

- ・ $1 棟の LCC 縮減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）$

(2) 具体的な算出過程

1) 計画前モデル（長寿命化型改善事業を実施しない場合）のLCC

ア. 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

イ. 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「ア. 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。

ウ. 建設費

- ・ 推定再建築費（＝当該住棟の建設時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。

エ. 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。

オ. 計画前LCC

- ・ $計画前LCC = （「ウ. 建設費」 + 「イ. 修繕費A」 + 「エ. 除却費A」） ÷ 「ア. 評価期間（改善非実施）A」（単位：円／戸・年）$

2) 計画後モデル（長寿命化型改善事業を実施した場合）の L C C

カ. 評価期間（改善実施） B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C 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（L C C 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）

キ. 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「カ. 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。

ク. 長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費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。

ケ. 建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時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。

コ. 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。

サ. 計画後 L C C

- ・計画後 L C C＝（「ケ. 建設費」＋「ク. 長寿命化型改善費」＋「キ. 修繕費 B」＋「コ. 除却費 B」）÷「カ. 評価期間（改善実施） B」（単位：円／戸・年）

3) L C C 縮減効果

シ. 年平均縮減額

- ・上記より、「サ. 計画後 L C C」より、年平均縮減額＝「オ. 計画前 L C C」－「サ. 計画後 L C C」

ス. 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（L C C）縮減効果があると判断できる。

11-3. 対象団地のL C C算出と縮減効果

「住棟単位の修繕・改善事業等一覧」（「LCC 縮減効果」の欄に記載）（別紙）による。

参考資料

用語の解説

か行

改善

劣化した建物等の性能・機能を、現状（初期の水準）を超えて改善する行為。

共同施設

公営住宅法第2条第9号及び公営住宅法施行規則第1条に規定する施設のこと。児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるもの（管理事務所、広場及び緑地、通路、立体的遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所、駐車場）をいう。

躯体

柱や床、壁、梁など建物の構造を支える骨組のこと。

公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する低所得世帯に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし供給される住宅。

国立社会保障・人口問題研究所

厚生労働省の政策研究機関。人口問題の研究・実地調査等を行う。日本の将来人口や将来世帯数等の推計等を行い公表している。

コミュニティミックス

健全で持続可能な社会を実現するため、年齢、職業、世帯構成等について、多様でバランスの保たれたコミュニティを形成すること。

さ行

修繕

劣化した部位・部材あるいは機器の性能・機能を、現状（初期の水準）あるいは実用上支障の無い状態まで回復させる行為。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。平成19年に「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」が制定され、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の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施策の基本となる事項等が定められた。

新耐震基準

昭和 56 年 6 月に施行されたもので、震度 6 程度の地震でも倒壊しない強度が施されている建物などがこの基準に該当する。

ストック

本計画では、既に建築されている既存の住宅のことを指す。

た行

長寿命化

寿命が延びること、あるいは寿命を延ばすことを意味する表現。特に消耗品やインフラなどの耐久性を向上させ、長持ちするようになることを指す場合が多い。

特定公共賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が、国の補助を得て整備し、中堅所得者向けに賃貸する住宅。

や行

用途廃止

公共用財産の中で、用途目的を失っており、将来に渡っても公共の用に供する必要がない場合に、その利用目的をなくし、用途を廃止すること。用途を廃止することによって、売却や払い下げが可能になる。

ら行

ライフサイクルコスト（LCC）

建物が建設された時点から除却されるまでに要する建設、改善、修繕、除却に関するコストの総和のこと。