

涌谷町公営住宅等長寿命化計画 (改訂版)

平成 31 年 2 月



宮城県涌谷町

涌谷町公営住宅等長寿命化計画（改訂版）

目次

1. 計画策定の背景	1
(1) 背景	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 対象	2
(4) 涌谷町公営住宅等長寿命化計画策定フロー	2
2. 涌谷町の住宅事情	3
(1) 人口・世帯	3
(2) 住宅事情	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	11
(3) 入居者の状況	13
(4) 住民アンケート調査の実施	16
(5) 町営住宅の現状及び問題点	20
4. 外観目視点検結果	22
(1) 外観目視点検の実施概要	22
(2) 外観目視点検の結果概要	23
5. 長寿命化計画の背景と目的	25
(1) 背景	25
(2) 目的	25
6. 長寿命化の基本方針	26
(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	26
(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	26
7. 計画期間	26
8. 長寿命化を図るべき町営住宅	27
(1) 対象	27
(2) 目標管理期間、整備水準及び管理戸数	27
(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	29
(4) 団地別・住棟別活用計画	31
9. 点検の実施方針	54
(1) 日常点検の実施方針	54
(2) データベース化	54
10. 計画修繕の実施方針	55

1 1. 改善事業の実施方針	60
(1) 計画期間内に実施する改善事業の内容	60
(2) 団地別整備方針	62
(3) 住棟単位の改善事業一覧	63
1 2. 建替事業の実施方針	70
(1) 建替事業の実施方針	70
(2) 建替事業にあたっての配慮事項	70
1 3. 長寿命化のための維持管理による効果	72
(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	72
(2) ライフサイクルコストの改善効果の評価	79
1 4. 計画実現に向けて	80

1. 計画策定の背景

(1) 背景

涌谷町では、平成 23 年度に「涌谷町営住宅等長寿命化計画」を策定し、厳しさが増す財政状況下において、老朽化した町営住宅ストックを円滑に更新するために、予防保全的な観点から修繕や改善の実施等、効率的かつ的確な町営住宅の供給を行っている。

近年、関係省庁からは、計画策定後に「住生活基本計画（全国版）改訂平成 28 年 3 月）」や「インフラ長寿命化基本計画（平成 25 年 11 月）」などの共通的な計画・指針が策定された。また、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改訂されており、今回「涌谷町公営住宅等長寿命化計画」の改訂を行うものである。

なお、改訂にあたっては「涌谷町公共施設等総合管理計画（平成 28 年 12 月）」等の関連計画との整合性を図り、町営住宅の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコストの削減と事業量の平準化を図るものである。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「第五次涌谷町総合計画（平成 28 年度～平成 37 年度）」「復興まちづくりマスタープラン（平成 24 年 3 月）」「涌谷町公共施設等総合管理計画（平成 28 年 12 月）」などの上位計画との整合を図りながら策定する。

宮城県が定めた計画

宮城県住生活基本計画
宮城の将来ビジョン
宮城県地域住宅計画（第Ⅲ期）

涌谷町が定めた計画

第五次涌谷町総合計画
復興まちづくりマスタープラン
涌谷町公共施設等総合管理計画

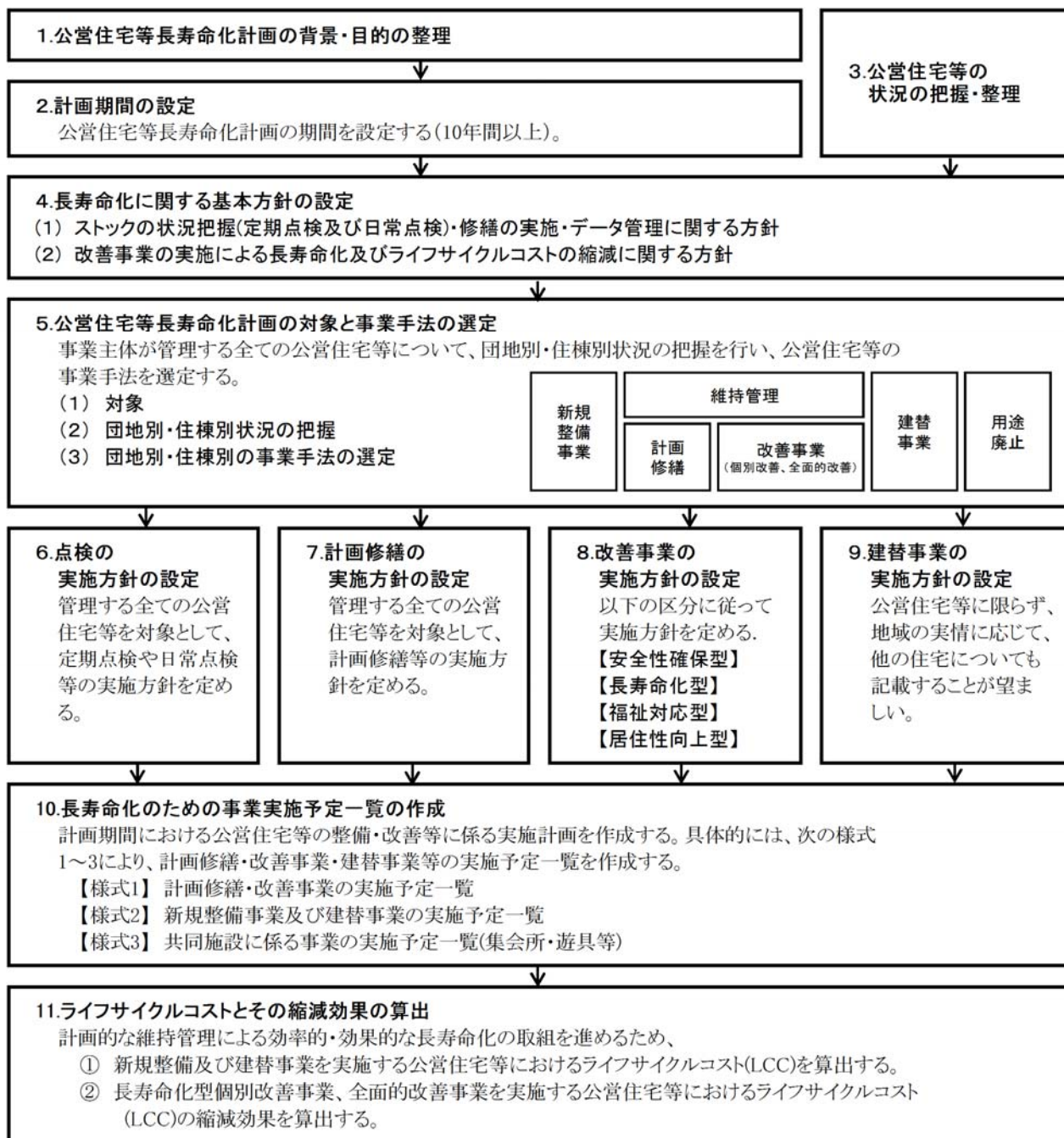
涌谷町公営住宅等長寿命化計画

(3) 対象

対象は、涌谷町が管理している町営住宅6団地、295戸とする。

(4) 涌谷町公営住宅等長寿命化計画策定フロー

策定フローについては、国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」(平成28年8月)に準じる。



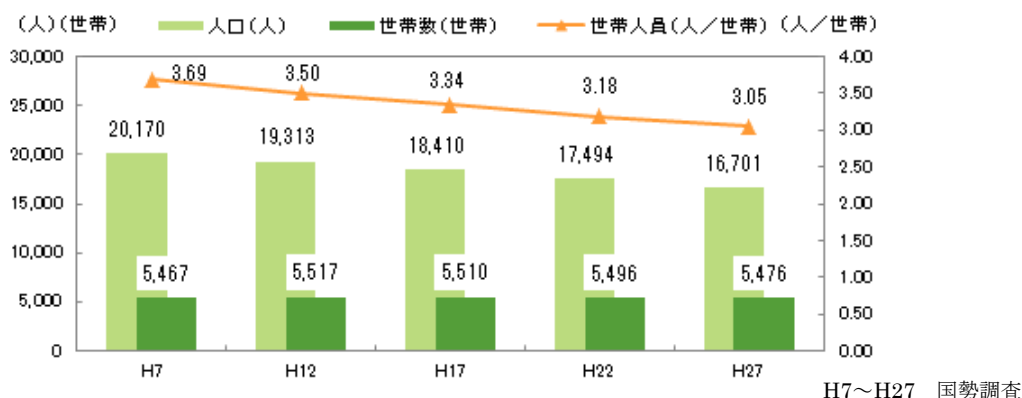
2. 涌谷町の住宅事情

(1) 人口・世帯

① 人口・世帯の動向

◇涌谷町の人口は、平成27年の国勢調査時点では、16,701人、世帯数は5,476世帯となっており、近年、減少傾向を示している。

涌谷町の人口・世帯

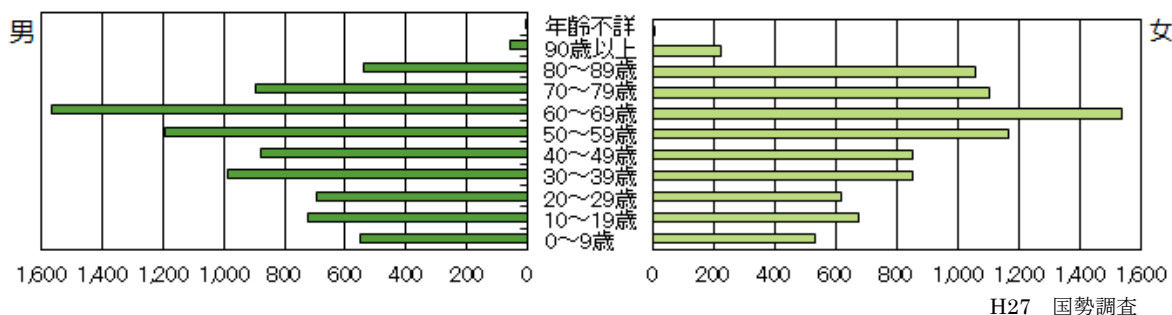


② 人口構成

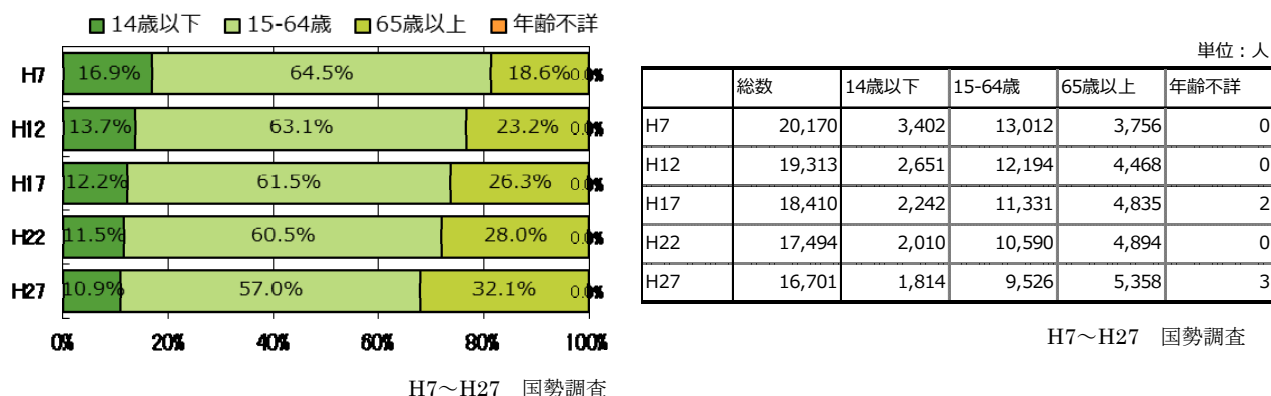
◇人口ピラミッドの構成は、男女ともに60～69歳が最も多くなっている。70歳以上の老年人口を除くと、男女ともに0～9歳が最も少ない。

◇国勢調査によると14歳以下の年少人口比率は平成7年の16.9%から平成27年は10.9%へと6.0ポイント減少し、65歳以上の老年人口比率は18.6%から32.1%へと13.5ポイント増加しており、年少人口割合の減少、高齢人口割合の増加が続いている。

涌谷町の人口ピラミッド



人口構成の推移



(2) 住宅事情

◇ 涌谷町の住宅所有関係別世帯構成は、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12年にかけて減少していたが、平成17年から平成27年にかけては微増している。

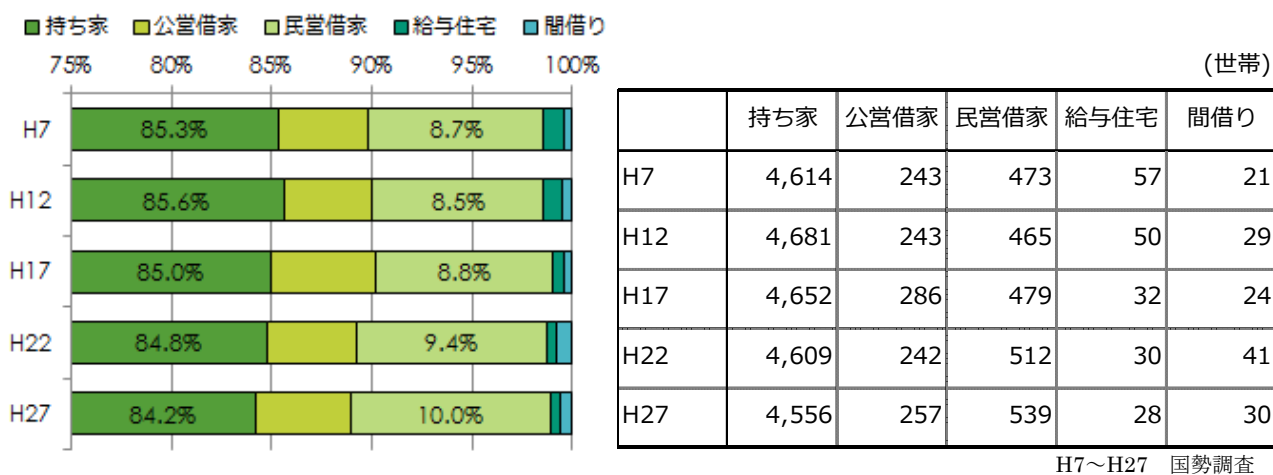
◇ 借家世帯に占める公営借家^{※2}の割合（公営借家／借家世帯）の推移は、民営借家^{※3}の増加に伴い、平成17年から平成22年にかけて減少傾向となっている。

※1：借家世帯数は公営借家、民営借家、給与住宅の合計

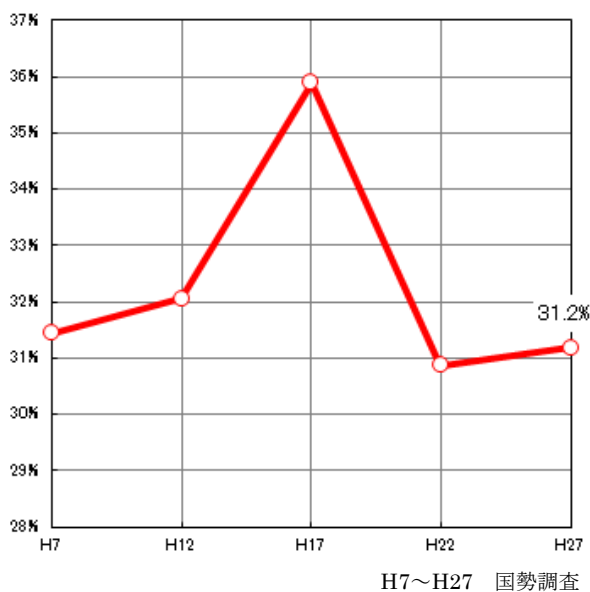
※2：公営借家は平成12年までの国勢調査における「公営・公団・公社の借家」及び平成17年以降の国勢調査における「公営・都市再生機構・公社の借家」を指す

※3：民営借家は国勢調査における「民営の借家」を指す

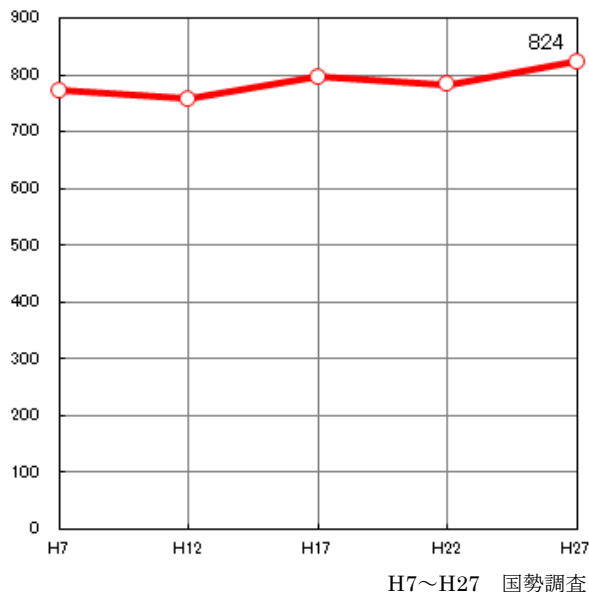
住宅所有関係別世帯構成の推移



公営借家／借家世帯数の推移



借家世帯数の推移



3. 町営住宅の現状及び問題点

(1) 町営住宅の位置と概要

涌谷町では平成31年2月現在、6団地、82棟、295戸の町営住宅を管理している。
町営住宅の位置図を7～9ページに示す。

町営住宅一覧 (1/2)

団地名	棟番号	構造	間取り	棟数	戸数	建設年度	住所
淡島住宅	①	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	4戸	S44	一本柳64番地
	②	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	4戸		
	③	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	4戸		
	④	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	4戸		
	⑤	木造平屋建て	3K	1棟	2戸		
	⑥	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	4戸		
	⑦	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	4戸	S45	
	⑧	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	4戸		
	⑨	簡易耐火構造2階建て	3K	1棟	6戸		
	⑩	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	4戸		
	⑪	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	3戸	S46	一本柳53番地
	⑫	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	3戸		
	⑬	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	4戸		
	⑭	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	4戸		
	⑮	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	3戸		
	⑯	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	3戸		
	⑰	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	4戸		
	⑱	簡易耐火構造2階建て	3K	1棟	6戸	S47	
	⑲	簡易耐火構造2階建て	3K	1棟	6戸		
	⑳	簡易耐火構造2階建て	3K	1棟	6戸		
	㉑	簡易耐火構造2階建て	3K	1棟	6戸	S48	一本柳41番地
	㉒	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	4戸		
	㉓	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	3戸		
	㉔	簡易耐火構造平屋建て	2K	1棟	4戸		
	㉕	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	3戸		
	㉖	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	5戸		
	㉗	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	5戸		
計				27棟	112戸		
一本柳住宅	①	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	4戸	S51	一本柳118番地
	②	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	4戸		
	③	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	4戸		
	④	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	4戸		
	⑤	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	4戸		
	⑥	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	6戸	S52	一本柳104番地
	⑦	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	6戸		
	⑧	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	6戸		
	⑨	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	5戸	S53	一本柳89番地
	⑩	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	5戸		
	⑪	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	5戸	S54	
	⑫	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	5戸		
	⑬	簡易耐火構造平屋建て	3K	1棟	5戸		
計				13棟	63戸		

町営住宅一覧 (2/2)

団地名	棟番号	構造	間取り	棟数	戸数	建設年度	住所
八雲住宅	1号棟	中層耐火構造	3DK	1棟	6戸	H11	渋江69
	2号棟	中層耐火構造	3DK	1棟	6戸		
	3号棟	中層耐火構造	2DK	1棟	6戸		渋江107
	4号棟		3DK		12戸		
	5号棟	中層耐火構造	3DK	1棟	12戸	H12	渋江123-3
	6号棟	中層耐火構造	2DK	1棟	6戸	H13	
	3DK		12戸				
計				6棟	72戸		
六軒町裏住宅	①	木造平屋建て	3LDK	1棟	1戸	H26	六軒町裏68-15
	②	木造平屋建て	3LDK	1棟	1戸		六軒町裏68-17
	③	木造平屋建て	3LDK	1棟	1戸		六軒町裏68-19
	④	木造平屋建て	3LDK	1棟	1戸		六軒町裏68-21
	⑤	木造2階建て	4LDK	1棟	1戸		六軒町裏68-14
	⑥	木造2階建て	4LDK	1棟	1戸		六軒町裏68-16
	⑦	木造2階建て	4LDK	1棟	1戸		六軒町裏68-18
	⑧	木造2階建て	4LDK	1棟	1戸		六軒町裏68-20
計				8棟	8戸		
渋江住宅	①	木造平屋建て	1LDK	1棟	2戸	H27	渋江3-16
	②	木造平屋建て	1LDK	1棟	4戸		渋江3-20
	③	木造平屋建て	1LDK	1棟	6戸		渋江3-19
	④	木造平屋建て	3LDK	1棟	1戸		渋江3-18
	⑤	木造平屋建て	3LDK	1棟	1戸		
	⑥	木造平屋建て	3LDK	1棟	1戸		
	⑦	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		
	⑧	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		渋江3-15
	⑨	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		
	⑩	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		
	⑪	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		
	⑫	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		渋江3-16
	⑬	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		
	⑭	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		
	⑮	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		
	⑯	木造2階建て	3LDK	1棟	1戸		渋江3-17
	⑰	木造2階建て	3LDK	1棟	1戸		
	⑱	木造2階建て	3LDK	1棟	1戸		
	⑲	木造2階建て	3LDK	1棟	1戸		
計				19棟	28戸		
中江南住宅	①	木造平屋建て	1LDK	1棟	4戸	H27	涌谷中江南20-10
	②	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		
	③	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		
	④	木造平屋建て	2LDK	1棟	1戸		涌谷中江南20-11
	⑤	木造2階建て	3LDK	1棟	1戸		涌谷中江南20-10
	⑥	木造2階建て	4LDK	1棟	1戸		涌谷中江南20-11
	⑦	木造2階建て	4LDK	1棟	1戸		
	⑧	木造2階建て	4LDK	1棟	1戸		
	⑨	木造2階建て	4LDK	1棟	1戸		
計				9棟	12戸		
合計				82棟	295戸		

■ 淡島住宅配置



■ 一本柳住宅配置



■八雲住宅配置



■六軒町裏住宅配置



■ 渋江住宅配置



■ 中江南住宅配置



町営住宅位置図



淡島住宅



一本柳住宅



六軒町裏住宅



渋江住宅



八雲住宅

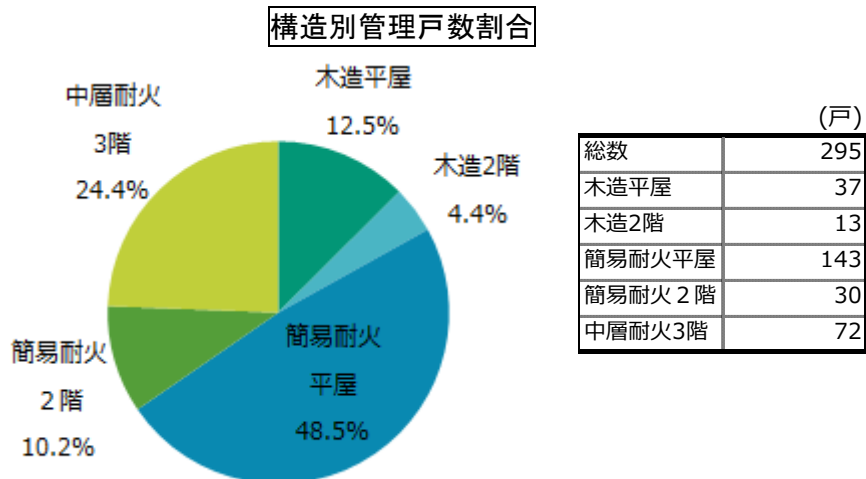


中江南住宅

(2) 町営住宅の現況

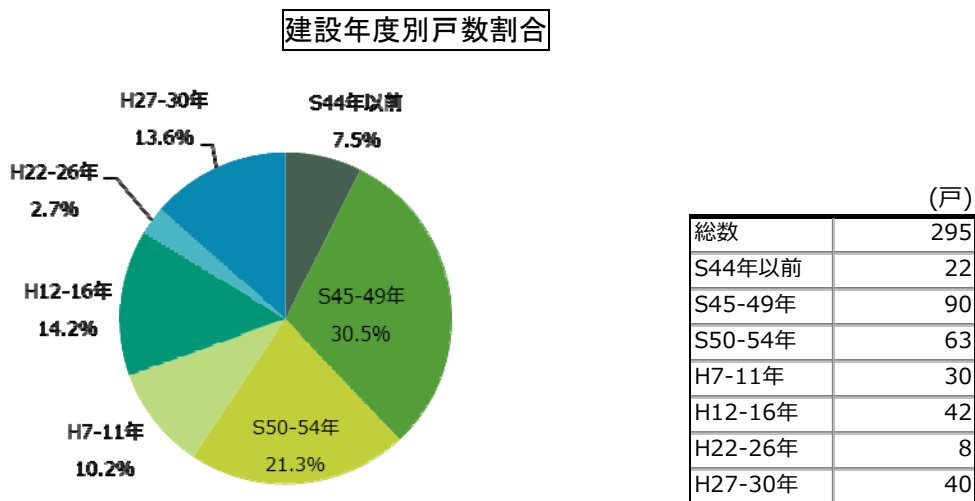
① 構造別管理戸数

◇簡易耐火構造が 58.7%、中層耐火構造が 24.4%、木造が 16.9%となっている。



② 建設年度別戸数

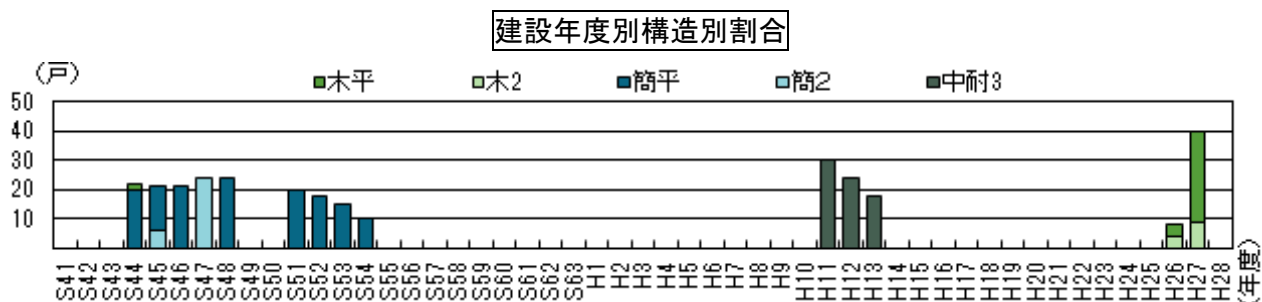
◇建設年度別の管理戸数は昭和 45～49 年度が最も多い。



③ 建設年度別構造別戸数

◇最も古い住宅は昭和 44 年度に建設されており、また昭和 55 年度以降は平成 11 年度まで新規建設はされていない。

◇昭和 44 年度より簡易耐火構造、平成 11 年度以降に耐火構造が建設されている。



④ 耐用年数経過状況

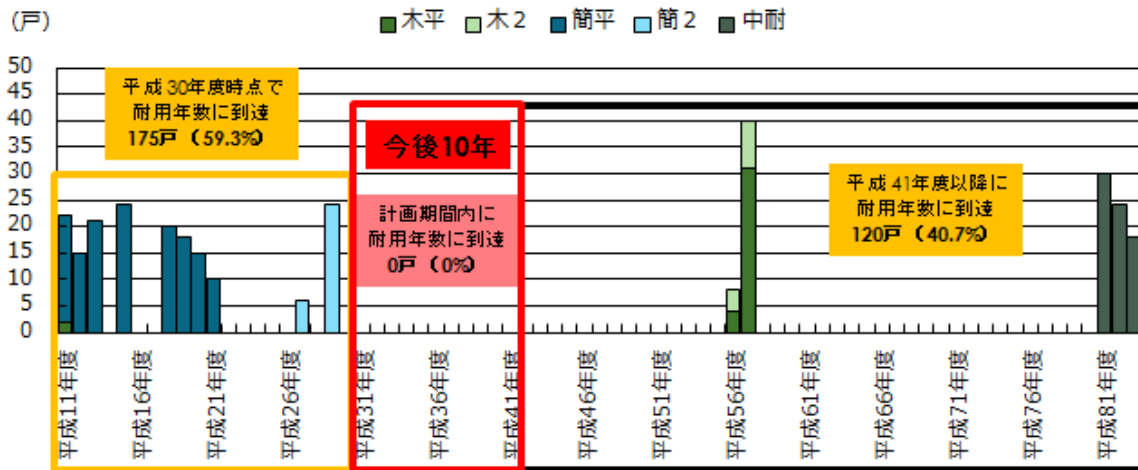
◇59.3%の住宅が平成30年度時点で耐用年数の1/2を経過している。

◇平成30年度時点で耐用年数に達している住宅は59.3%である。なお、木造は耐用年数に達するのは平成56年度、耐火構造は耐用年数に達するのは平成81年度である。

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

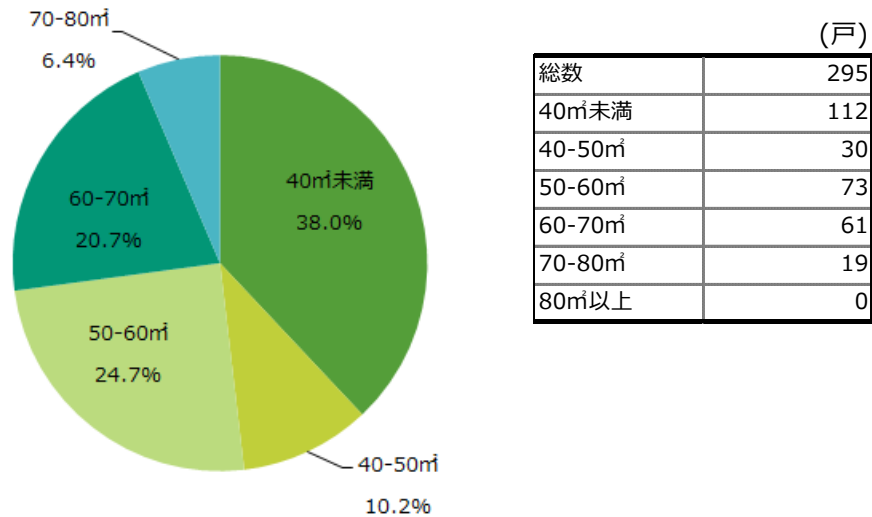
構造	期間
耐火構造	70年
簡易耐火構造(2階建て)	45年
簡易耐火構造(平屋建て)	30年
木造	

資料：公営住宅法施行令

⑤ 住戸面積別管理戸数

◇40㎡未満の住戸が38.0%と最も多く、次いで50㎡以上60㎡未満の住戸が24.7%となっている。

住戸面積別管理戸数割合



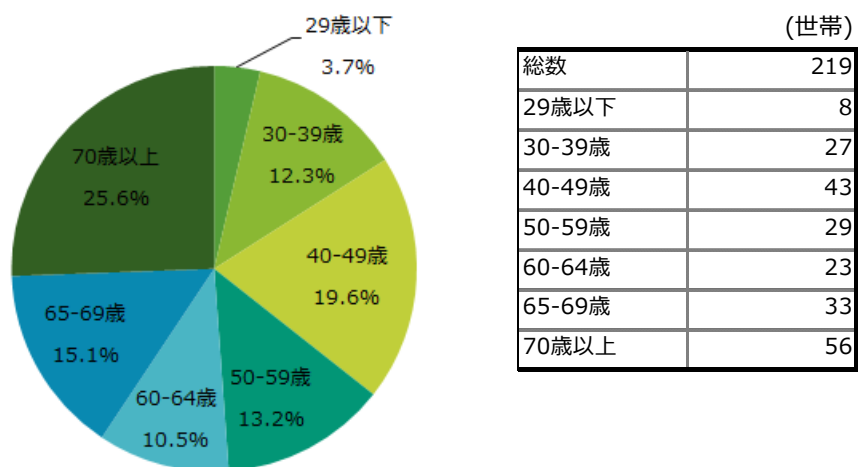
(3) 入居者の状況

平成30年4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25.6%と最も多く、次いで40歳以上50歳未満が19.6%、65歳以上70歳未満が15.1%となっている。65歳以上の高齢者が40.7%に対して、子育て世代が中心と考えられる50歳未満は35.6%となっている。

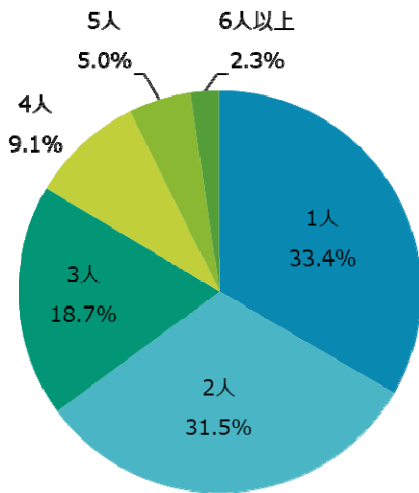
世帯主年齢別世帯割合



② 世帯人員

◇単身が 33.4%と最も多く、次いで 2 人世帯が 31.5%となっており、単身または 2 人世帯で 64.8%を占めている。

世帯人員別世帯割合

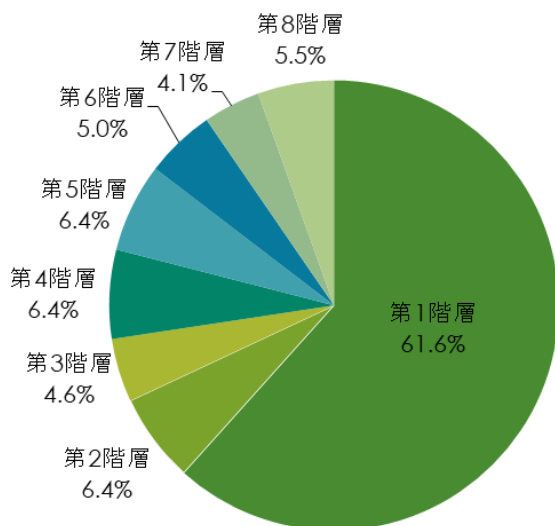


(世帯)	
総数	219
1人	73
2人	69
3人	41
4人	20
5人	11
6人以上	5

③ 世帯の所得額

◇世帯の所得額は、第 1 階層（収入 104,000 円以下）の世帯が 61.6%を占めている。

所得階層別世帯割合

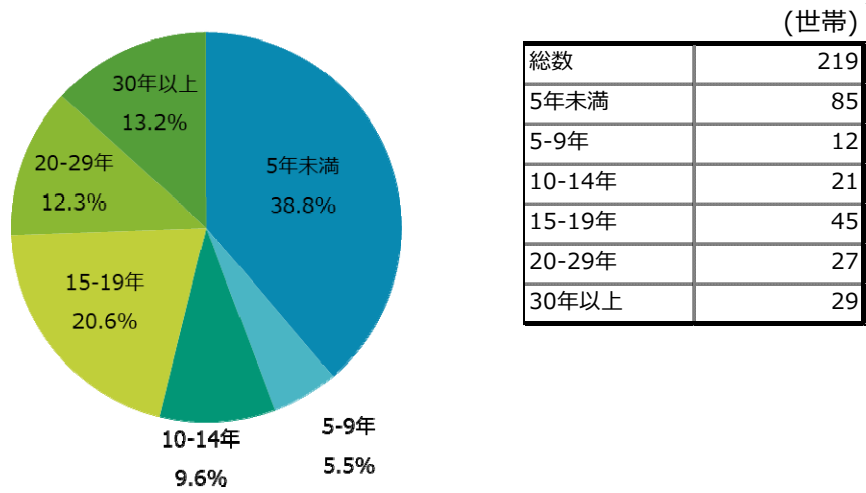


収入区分	所得額 (円)		世帯数
第1階層	0		65
	1	40,000	29
	40,001	60,000	9
	60,001	80,000	13
	80,001	104,000	19
第2階層	104,001	123,000	14
第3階層	123,001	139,000	10
第4階層	139,001	158,000	14
第5階層	158,001	186,000	14
第6階層	186,001	214,000	11
第7階層	214,001	259,000	9
第8階層	259,001		12

④ 居住年数

◇居住年数をみると、5年未満が最も多く38.8%となっている。一方、15年以上の長期にわたり入居している世帯が46.0%を占めている。

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

◇平成30年8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、郵送法による配布、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	平成30年8月4日～8月20日
配布部数	220部
回収部数(回収率)	125部(56.8%)

④ 配布先一覧

団地名	建設年度	構造	棟数	管理戸数	配布部数	備考
淡島住宅	S44～48	簡平・簡2・木平	27	112	60	
一本柳住宅	S51～54	簡平	13	63	43	
八雲住宅	H11～13	中耐3	6	72	69	
六軒町裏住宅	H26	木平・木2	8	8	8	
渋江住宅	H27	木長・木平・木2	19	28	28	
中江南住宅	H27	木長・木平・木2	9	12	12	
合計			82	295	220	

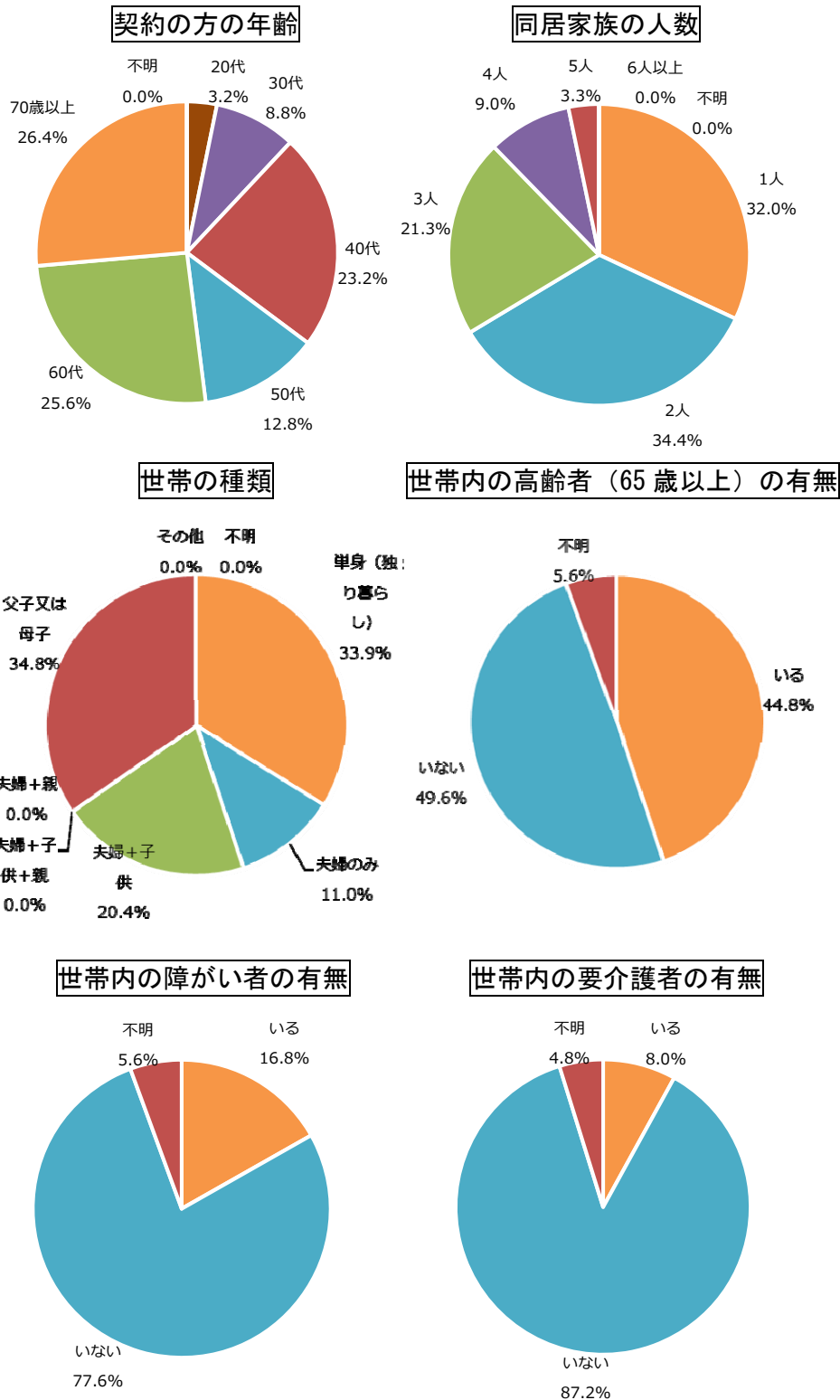
⑤ 回収状況

◇アンケート票の回収率は56.8%であった。住宅毎の回収率を下表に示す。

団地名	管理戸数	配布部数	回答部数	回収率	構成比
淡島住宅	112	60	34	56.7%	27.3%
一本柳住宅	63	43	23	53.5%	19.5%
八雲住宅	72	69	38	55.1%	31.4%
六軒町裏住宅	8	8	4	50.0%	3.6%
渋江住宅	28	28	17	60.7%	12.7%
中江南住宅	12	12	7	58.3%	5.5%
不明	-	-	2	-	-
総計	295	220	125	56.8%	100%
無回答	-	-	95	-	-

⑥ アンケート結果

◇アンケートに回答したうち、60歳以上が52.0%となっている。単身者と2人暮らしの方が66.4%、単身と夫婦のみで44.9%、父子又は母子34.7%、世帯内の高齢者(65歳以上)がいると答えた方が44.8%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16.8%、8.0%となっている。

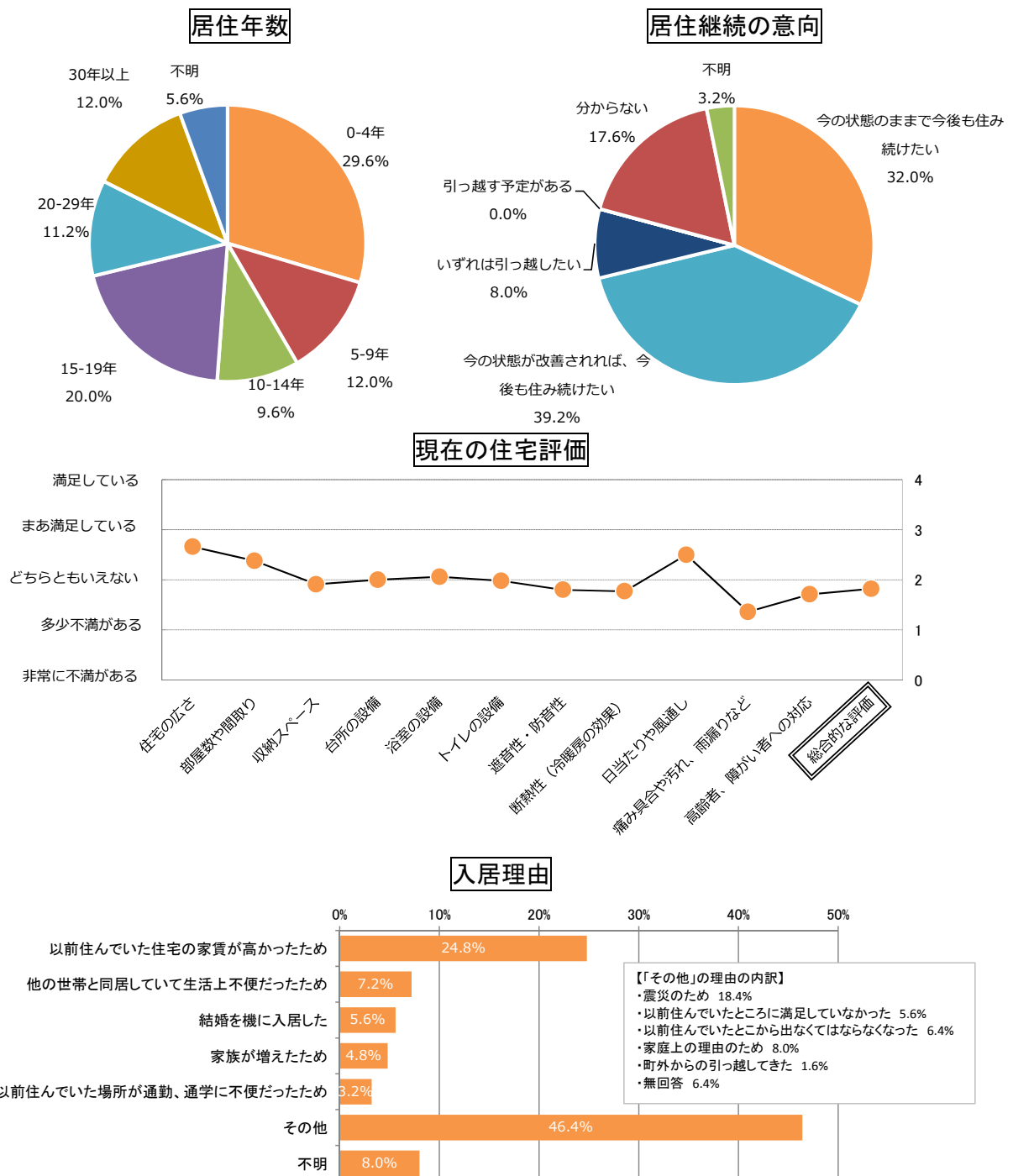


⑦ 居住の状況

◇居住年数は、10年以上住んでいる方が52.8%と半数以上を占めており、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」、「その他」のうち東日本大震災が入居の理由と答えた方がそれぞれ約2割となっている。

◇現在の住宅評価では「日当たりや風通し」の評価が高く、町営住宅の立地が良いと考えられる。一方、「痛み具合や汚れ、雨漏りなど」「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32.0%、「今の状態が改善されれば、今後も住み続けたい」が39.2%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。

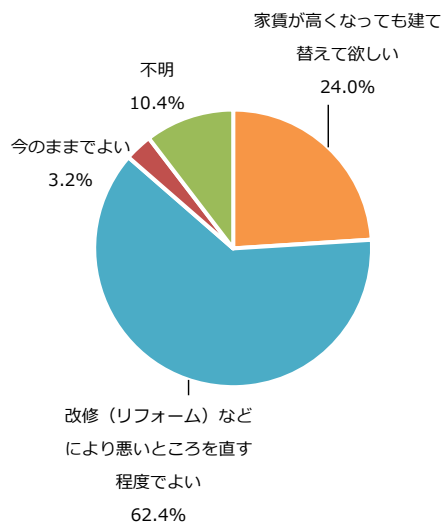


⑧ 建替・改善等の意向、理由

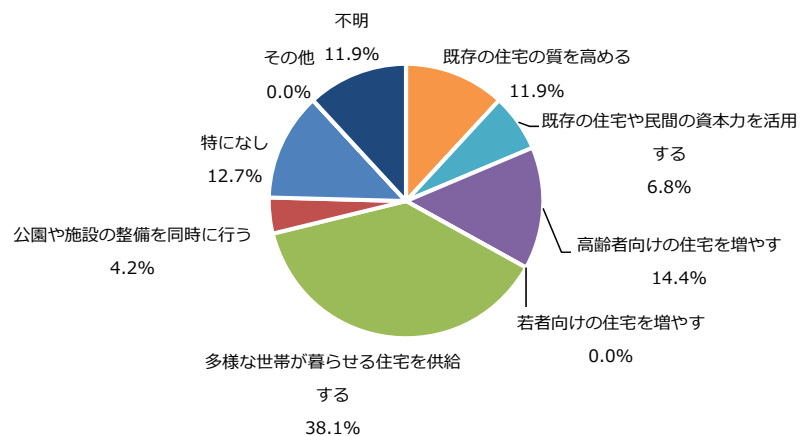
◇建替・改善等の意向としては、「改修（リフォーム）などにより悪いところを直す程度でよい」が62.4%、「今のままでよい」が3.2%となっている。一方、「家賃が高くなっても建て替えてほしい」と答えた方が24.0%と約2割を占める。

◇今後、新しく建設する町営住宅については「多様な世帯が暮らせる住宅」と答えた方が38.1%、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5割となっている。

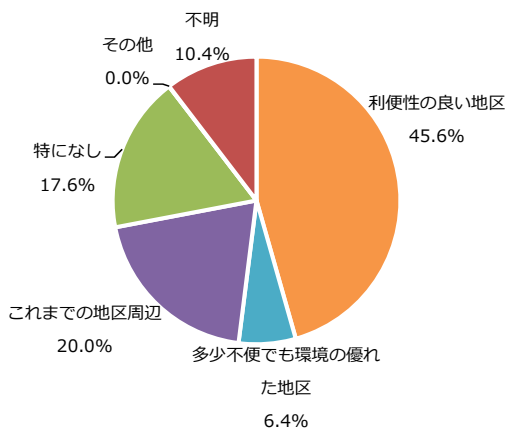
建替・改善等の意向



今後の建設の方針



将来の住宅の提供場所



(5) 町営住宅の現状及び問題点

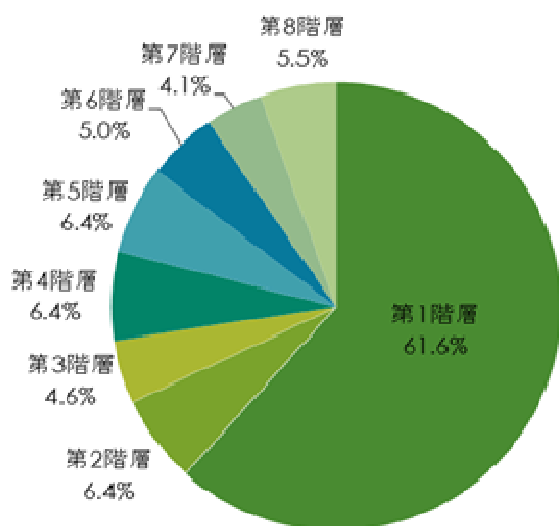
涌谷町の住宅事情や町営住宅ストックの状況を踏まえ、今後の町営住宅ストックに関する課題は以下に整理する。

① 真に住宅に困窮する世帯への適切な供給

- ・ 社会経済情勢が絶えず変化する中で、居住の安定の確保が必要な世帯は多様化する傾向にある。住宅セーフティネットでの町営住宅の役割を果たすために、真に住宅に困窮する町民に対して適切な供給を進めることが必要である。

■ 町営住宅入居世帯の所得階層別世帯割合【再掲】

所得階層別世帯割合



収入区分	所得額 (円)		世帯数
第1階層	0		65
	1	40,000	29
	40,001	60,000	9
	60,001	80,000	13
第2階層	80,001	104,000	19
	104,001	123,000	14
第3階層	123,001	139,000	10
第4階層	139,001	158,000	14
第5階層	158,001	186,000	14
第6階層	186,001	214,000	11
第7階層	214,001	259,000	9
第8階層	259,001		12

② 高齢社会に対応したストックへの改善

- ・ 将来の人口は減少が続く一方で、高齢者については平成 37 年頃まで増加が続くとみられている。町営住宅居住世帯の高齢化も進行していることも踏まえ、バリアフリー化等高齢社会に対応したストックへの改善が必要である。

③老朽ストックへの対応

- ・耐用年数を経過している淡島住宅 27 棟（112 戸）、一本柳住宅 13 棟（63 戸）は老朽化が進んでいることから、建替え、用途廃止等の検討を行うことが必要である。

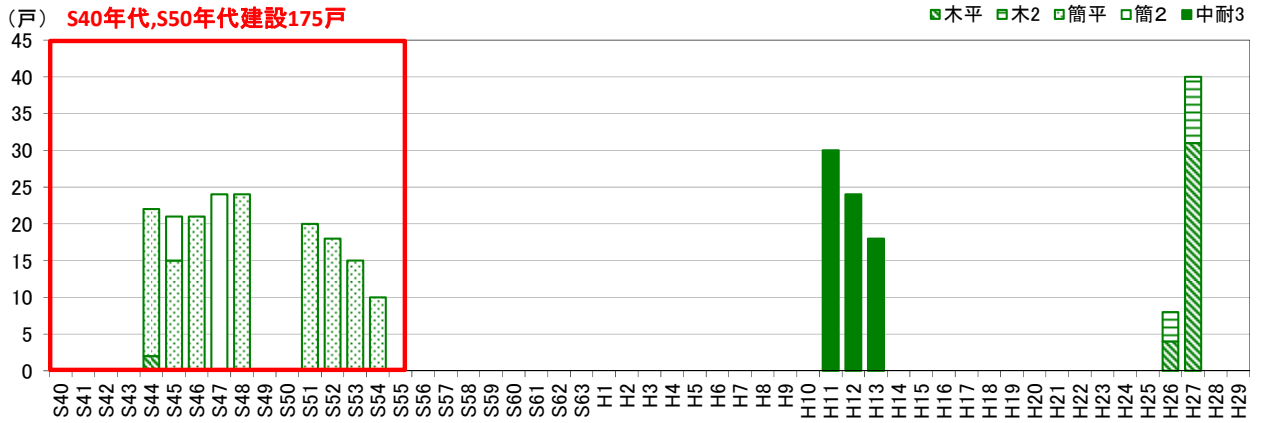


■淡島住宅（昭和 44～48 年度建設）



■一本柳住宅（昭和 51～54 年度建設）

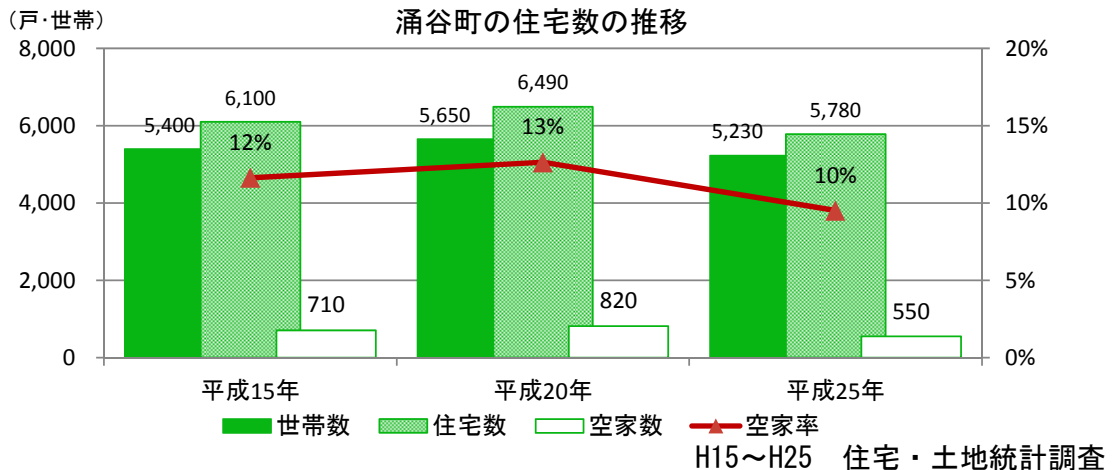
建築年別構造別公営住宅ストック一覧



④ 空家の適正管理及び有効活用

- ・平成 25 年の涌谷町全体の住宅戸数は 5,780 戸、世帯数が 5,230 世帯と住宅戸数が世帯数を上回っている状況にあり、人口減少下において空家の増加も想定される。同様に、町営住宅も空家戸数の増加が懸念される。今後は、これら空家の適正管理を行うとともに、有効活用を図る必要がある。

■空家状況



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、外観目視等により「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

平成 30 年 8 月 27 日～28 日

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 (通路・車路・駐車場)	○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 通って、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		○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)		
		○縁石等の損傷		○ノンスリップの損傷		
	ブロック塀等	○ひび割れ、破損		階段	○その他破損、がたつき等の劣化	
	擁壁	○傾斜や一部倒壊			○排水不良による水たまり、もしくはその痕	
		○ひび割れ、破損			雨どい	○損傷、変形、腐食等
	受水槽	○本体、架台の損傷、変形、腐食等の劣化			屋外配管 (給水管、排水管、ガ ス管)	○破損、腐食
	駐輪場	○漏水の痕跡		○漏水の痕跡		
○コンクリート基礎の亀裂等の損傷、不同沈下		○配管と躯体貫通部に隙間があいていないか				
その他	○外灯の損傷や腐食	分電盤、受電設備	○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 (バルコニーも含む)	○コンクリートの欠損(鉄筋が露出)		窓周り・サッシ	○腐食、サビ等	
		○ひび割れ(補修されているものは含まない)			○変形、破損等	
		○白華			換気扇・換気口	○排気口、吸気口等の塵芥等
		○コンクリート、モルタルの剥離				○割れなどの損傷、変形、腐食
		○仕上げ材(塗装やモルタル等)の膨れ				その他
	○植物の繁茂	庇、軒 (下面等も含む)		○コンクリートの欠損(鉄筋が露出)		
	○ひび割れ			○ひび割れ		
	○白華			○白華		
	○コンクリート、モルタルの剥離			○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			○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

町営住宅の外観目視等による点検結果の劣化判定表を以下に示す。

現地調査の対象住棟は、同年代に建設、構造様式が同じ棟から代表の棟を選び現地調査を行った。

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		庇・軒		その他		合計
淡島住宅	②棟	○	2	◎	0	◎	0	◎	0	2
	⑤棟	◎	0	○	2	◎	0	○	1	3
	⑧棟	◎	0	◎	0	◎	0	○	1	1
	⑨棟	◎	0	○	2	○	2	○	1	5
	⑰棟	◎	0	○	2	◎	0	○	1	3
	⑲棟	◎	0	○	2	○	2	◎	0	4
	⑳棟	◎	0	○	2	◎	0	○	1	3
一本柳住宅	①棟	○	2	○	2	◎	0	○	1	5
	⑥棟	×	5	○	2	◎	0	◎	0	7
	⑨棟	○	2	◎	0	◎	0	◎	0	2
	⑫棟	◎	0	○	2	◎	0	○	1	3
八雲住宅	①号棟	○	2	○	2	◎	0	◎	0	4
	④号棟	○	2	○	2	◎	0	◎	0	4
	⑥号棟	○	2	○	2	◎	0	◎	0	4
六軒町裏住宅	③棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	⑧棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
渋江住宅	③棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	④棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	⑯棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
中江南住宅	①棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	④棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0
	⑤棟	◎	0	◎	0	◎	0	◎	0	0

※調査棟番号：P7～9(配置図)参照

凡例					
判定結果		配点			
		基礎・外壁・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

住宅別劣化状況

	全 景	基 礎	外 壁	庇、軒
淡島住宅	 ⑰棟	 ②棟	 ⑰棟	 ⑨棟
	 ⑱棟		 ⑱棟	 ⑱棟
一本柳住宅	 ①棟	 ①棟	 ⑥棟	
	 ⑫棟	 ⑥棟	 ⑫棟	
八雲住宅	 ①号棟	 ①号棟	 ①号棟	
	 ⑥号棟	 ④号棟	 ⑥号棟	

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

公営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、平成 31 年度から平成 40 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、涌谷町が管理している町営住宅 295 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) 涌谷町が管理する町営住宅の状況

涌谷町の町営住宅のうち、耐火構造の築年数は 19～20 年、簡易耐火構造 40～50 年、木造 4～50 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 39 棟(173 戸)、木造が 1 棟(2 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、定めることとした。

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 年程度で建替えられることが多い。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した。

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した。

3. 簡易耐火構造(屋根の構造が木造である場合)

簡易耐火構造の中でも屋根部が木造の住棟が存在する。これらは通常の簡易耐火構造より劣化の進行が異なることから、公営住宅法における耐用年数 30 年を計画後使用年数とした。

4. 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 年とした。

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
簡易耐火構造 (屋根の構造が木造である場合)	22 年	30 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。

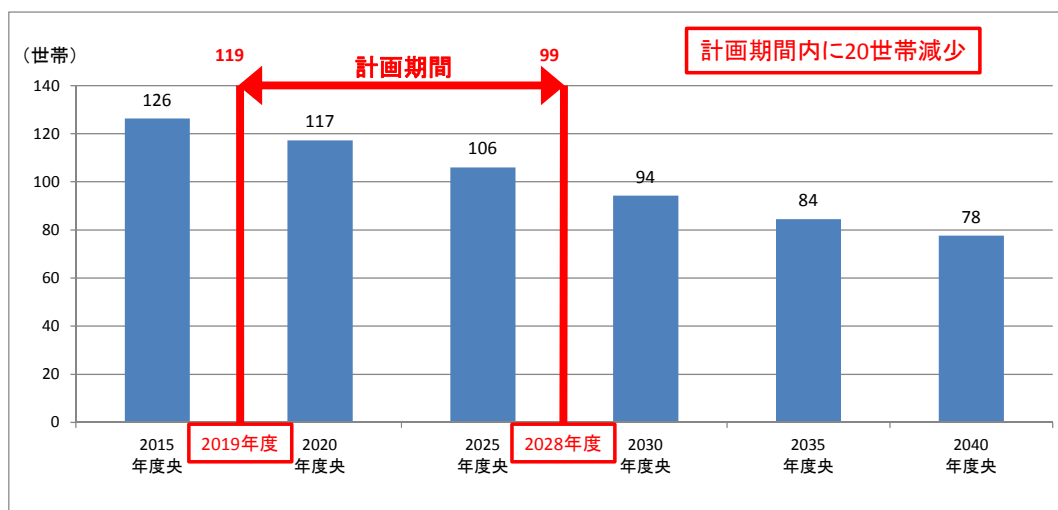
		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員3人の場合の最低居住面積水準（40㎡）以上。 （ただし、単身向けの場合は25㎡以上）
住戸内部 の主な仕 様	便所	○洋式便器 ○水洗又は簡易水洗
	浴室の 状況	○浴槽、風呂釜の設置 ○シャワーの設置
	給湯設 備	○浴室、洗面、台所の3箇所給湯 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓等
	高齢化 対応	○高齢者対応型の浴槽、便器 ○手すりの設置（玄関、浴室、便所、室内階段 その他） ○ドアノブはレバーハンドル型 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓等 ・個別改善の場合は、低層階もしくはエレベーター設置住棟の住戸に限る。 ・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（3階建て以上）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	○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

① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を使用し、著しい困窮年収未満の世帯数の推計を行い、計画開始年（2019年）は119世帯、計画期間満了2028年は99世帯となり、10年間で20世帯減少する結果となった。

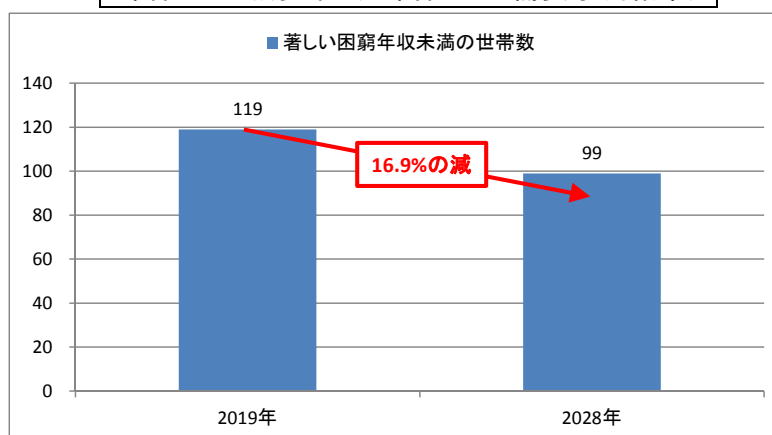
著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果



② 公営住宅の減少率（公営住宅の需要予測）

著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を基に、公営住宅の需要予測を行った。なお、著しい困窮年収未満の世帯数の内訳は、2013年（平成25年）の住宅・土地統計調査での公営の借家、民間借家、給与住宅の割合を適用し、需要は将来における著しい困窮年収未満の世帯数の傾向と同じであると想定した。その結果、公営住宅の需要は、計画開始年（2019年）に対し、計画期間満了（2028年）は16.9%の需要減とする。

公営住宅の減少率（公営住宅の需要予測結果）



③ 需要を踏まえた整備手法の選定結果

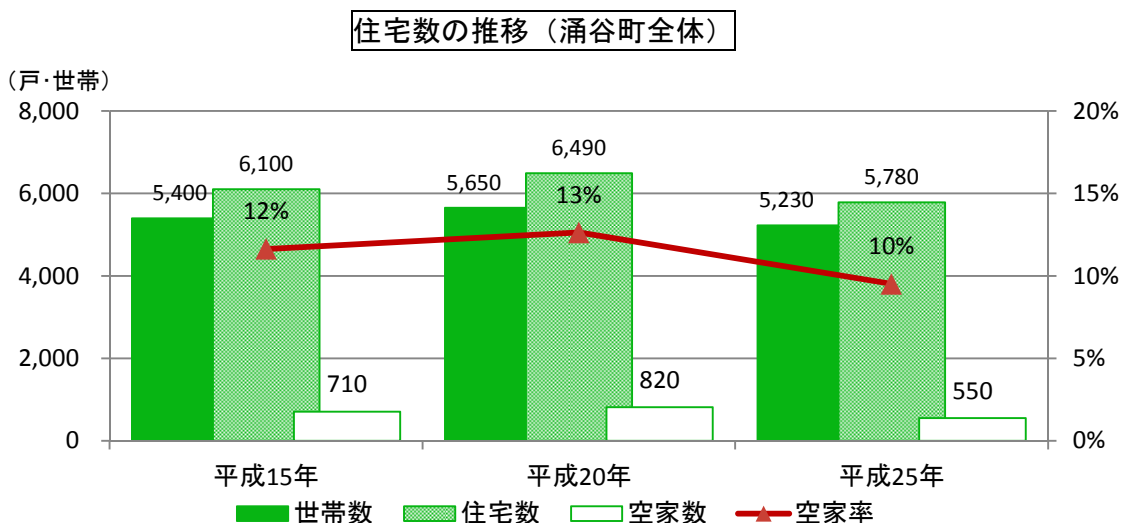
平成 30 年度末時点の涌谷町内の公営住宅は 343 戸（町営 295 戸、県営 48 戸）となっており、前項の公営住宅の需要の減少率（16.9%）から、計画満了時（2028 年）の需要は 58 戸減の 285 戸となる。

ここで、今後の県営住宅の供給戸数 48 戸の内、計画満了時（2028 年）時点で 24 戸の減（涌谷田町裏 12 戸 2018 年用途廃止、涌谷下町 12 戸 2023 年用途廃止）を加味した残り 24 戸は現状維持することを前提とし、需要が減少する 58 戸の内、用途廃止の県営住宅 24 戸を除いた 34 戸を町営住宅の減少分と考え、町営住宅の必要供給戸数は 261 戸（現在の町営住宅管理戸数 295 戸－町営住宅需要減少分 34 戸）と設定する。

平成 25 年の涌谷町の住宅戸数は 5,780 戸、世帯数は 5,230 世帯である。住宅戸数が世帯数を上回る状況にあり、人口減少下において空家の増加も懸念されている。また、計画期間内に耐用年数を経過する町営住宅は、淡島住宅 27 棟（112 戸）、一本柳住宅 13 棟（63 戸）計 40 棟（175 戸）存在する。

以上より、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とともに、計画期間内に耐用年数を経過した淡島住宅 27 棟（112 戸）、一本柳住宅 13 棟（63 戸）を対象に、計画的に解体を実施し、現計画時点での建替戸数は最大 141 戸（必要供給戸数 261 戸－計画満了時管理戸数 120 戸（町営住宅））とするが、減少する人口、若者定住や子育て世帯向けの住宅については、民間賃貸住宅の借り上げ等を視野に入れ、公営住宅の適正管理戸数の維持を図る。

なお、公営住宅の制度では、建替は現地建替が基本となっているが、淡島住宅及び一本柳住宅は、立地が町中心部から離れており、近隣に生活利便施設が少なく、高齢者や交通弱者等へ配慮する観点から、既存住宅は撤去（用途廃止）、町中心部への別地建替を前提とした建替え計画とする。



(4) 団地別・住棟別活用計画

① スtock活用手法

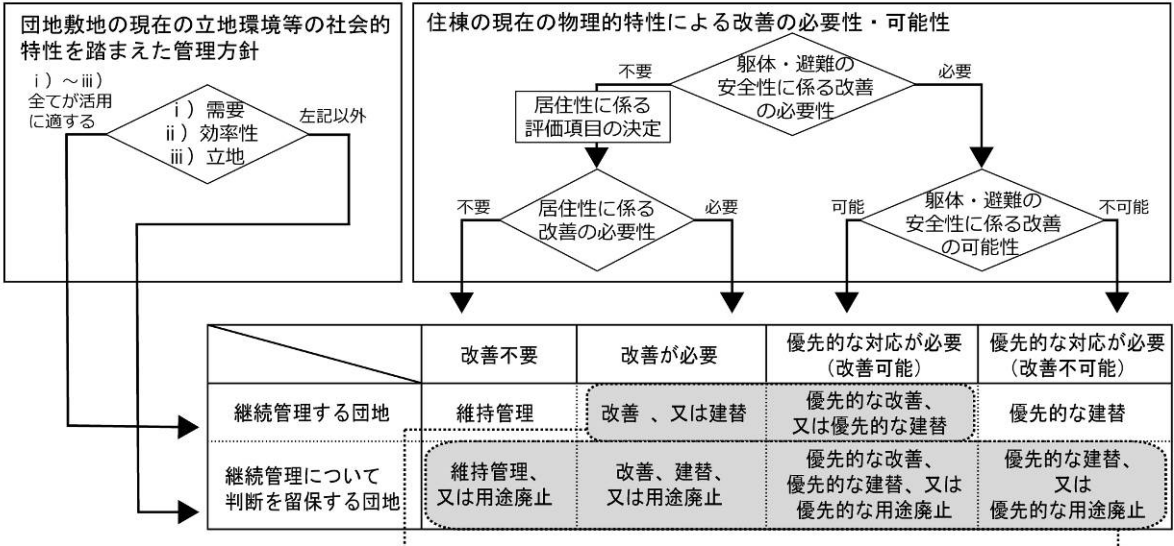
Stock活用手法は、以下の通りとする。

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。	

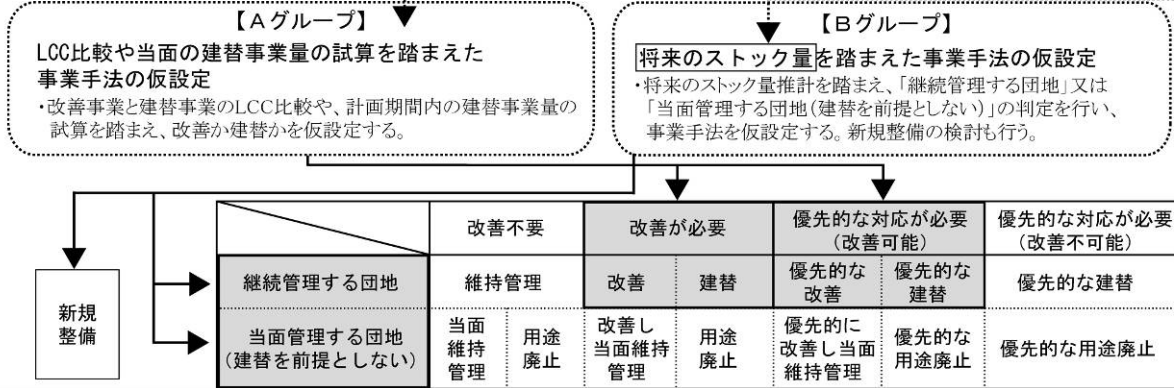
② 事業手法の判定フロー

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】

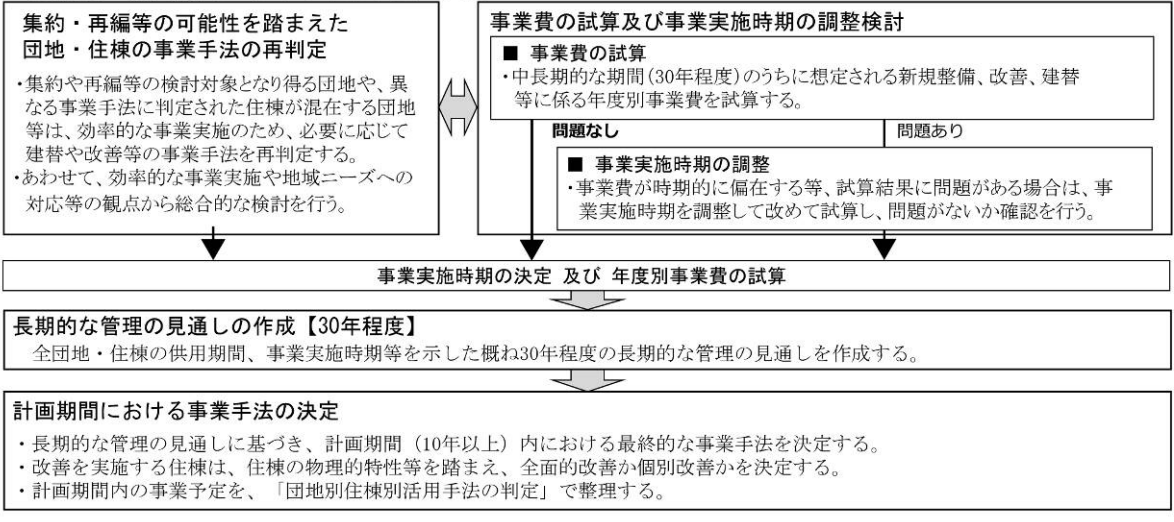
1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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

涌谷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を評価する。
 - 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。特に、100戸以上の町営住宅の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっている。
- ・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、市営住宅、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、「平成 29 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費について」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。
例) 昭和 40 年代に建設した住棟の改善事業費は、一律〇〇〇万円／棟と設定する。

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。
- ・「平成 29 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費について」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。
- ・「平成 29 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費について」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、涌谷町公営住宅等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。

④ 各団地・住棟のストック活用手法の選定結果

前項のストック活用手法の選定基準により、計画期間内（平成31年度～平成40年度）における活用方針を以下に示す。また、住棟別の活用方針の一覧を40,41ページに、判定内容等の詳細は42ページ以降に示す。

長寿命化を図るべき町営住宅の一覧

	1～5年目	6～10年目	合計
町営住宅管理戸数	295戸	183戸	120戸
・新規整備事業予定戸数	—	—	—
・維持管理予定戸数	183戸	120戸	120戸
うち計画修繕対応戸数	153戸	78戸	78戸
うち改善事業予定戸数	30戸	42戸	72戸
個別改善事業予定戸	30戸	42戸	72戸
全面的改善事業予定	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止事業予定戸数	112戸	63戸	175戸

■団地別選定結果一覧

番号	団地名称	種別	棟名	構造	建設年度	戸数	判定結果(295戸)						計	備考	
							新規整備事業 予定	維持管理予定		改善事業予定		建替事業 予定			用途廃止 予定
								計画修繕 対応	個別改善 事業 予定	全面的 改善 予定					
1	淡島住宅	公営	1	簡平	S44	4	—	—	—	—	—	4	4	当該地は町中心部から離れており、近隣に生活利便施設が少なく、高齢者や交通弱者等への配慮が必要であることから、既存住宅は撤去(用途廃止)、町中心部への別地建替を前提とした建替え計画とする。	
		公営	2	簡平	S44	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	3	簡平	S44	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	4	簡平	S44	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	5	木平	S44	2	—	—	—	—	—	2	2		
		公営	6	簡平	S44	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	7	簡平	S45	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	8	簡平	S45	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	9	簡2	S45	6	—	—	—	—	—	6	6		
		公営	10	簡平	S45	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	11	簡平	S45	3	—	—	—	—	—	3	3		
		公営	12	簡平	S46	3	—	—	—	—	—	3	3		
		公営	13	簡平	S46	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	14	簡平	S46	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	15	簡平	S46	3	—	—	—	—	—	3	3		
		公営	16	簡平	S46	3	—	—	—	—	—	3	3		
		公営	17	簡平	S46	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	18	簡2	S47	6	—	—	—	—	—	6	6		
		公営	19	簡2	S47	6	—	—	—	—	—	6	6		
		公営	20	簡2	S47	6	—	—	—	—	—	6	6		
		公営	21	簡2	S47	6	—	—	—	—	—	6	6		
		公営	22	簡平	S48	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	23	簡平	S48	3	—	—	—	—	—	3	3		
		公営	24	簡平	S48	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	25	簡平	S48	3	—	—	—	—	—	3	3		
		公営	26	簡平	S48	5	—	—	—	—	—	5	5		
		公営	27	簡平	S48	5	—	—	—	—	—	5	5		
2	一本柳住宅	公営	1	簡平	S51	4	—	—	—	—	—	4	4	当該地は町中心部から離れており、近隣に生活利便施設が少なく、高齢者や交通弱者等への配慮が必要であることから、既存住宅は撤去(用途廃止)、町中心部への別地建替を前提とした建替え計画とする。	
		公営	2	簡平	S51	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	3	簡平	S51	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	4	簡平	S51	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	5	簡平	S51	4	—	—	—	—	—	4	4		
		公営	6	簡平	S52	6	—	—	—	—	—	6	6		
		公営	7	簡平	S52	6	—	—	—	—	—	6	6		
		公営	8	簡平	S52	6	—	—	—	—	—	6	6		
		公営	9	簡平	S53	5	—	—	—	—	—	5	5		
		公営	10	簡平	S53	5	—	—	—	—	—	5	5		
		公営	11	簡平	S53	5	—	—	—	—	—	5	5		
		公営	12	簡平	S54	5	—	—	—	—	—	5	5		
		公営	13	簡平	S54	5	—	—	—	—	—	5	5		

番号	団地名称	種別	棟名	構造	建設年度	戸数	判定結果(295戸)						計	備考
							新規整備事業 予定	維持管理予定		建替事業 予定	用途廃止 予定			
								計画修繕 対応	改善事業予定					
									個別改善 事業 予定			全面的 改善 予定		
3	八雲住宅	公営	1	中耐	H11	6	—	6	6	—	—	—	6	
		公営	2	中耐	H11	6	—	6	6	—	—	—	6	
		公営	3	中耐	H11	18	—	18	18	—	—	—	18	
		公営	4	中耐	H12	12	—	12	12	—	—	—	12	
		公営	5	中耐	H12	12	—	12	12	—	—	—	12	
		公営	6	中耐	H13	18	—	18	18	—	—	—	18	
4	六軒町裏住宅	公営	1	木平	H26	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	2	木平	H26	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	3	木平	H26	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	4	木平	H26	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	5	木2	H26	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	6	木2	H26	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	7	木2	H26	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	8	木2	H26	1	—	1	—	—	—	—	1	
5	洪江住宅	公営	1	木平	H27	2	—	2	—	—	—	—	2	
		公営	2	木平	H27	4	—	4	—	—	—	—	4	
		公営	3	木平	H27	6	—	6	—	—	—	—	6	
		公営	4	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	5	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	6	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	7	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	8	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	9	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	10	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	11	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	12	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	13	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	14	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	15	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	16	木2	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	17	木2	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	18	木2	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	19	木2	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
6	中江南住宅	公営	1	木平	H27	4	—	4	—	—	—	—	4	
		公営	2	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	3	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	4	木平	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	5	木2	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	6	木2	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	7	木2	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	8	木2	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
		公営	9	木2	H27	1	—	1	—	—	—	—	1	
総計	6住宅	82棟	—	—	295	0	120	72	0	0	175	295		

■団地別住棟別活用手法の判定（1次判定前編） 1 / 3

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	階数	棟数	戸数	種別	住棟形式	建設年度(年度)	建設年度(西暦)	建築後の経過年数(2018時点)	耐用年限の1/2到達年	耐用年限の到達年	平均応募倍率	判定	敷地面積(m ²)	敷地形状	法規制	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
									1.階段室 2.片廊下				1.木造・簡平:15年 2.簡2:23年 3.耐火:35年	1.木造・簡平:30年 2.簡2:45年 3.耐火:70年	過去3年間の平均応募倍率	◎満室 ○1.0以上 △1.0未満 ×0または募集停止		○整形地 ×不整形地	1.用途地域 指定容積率			近隣の団地の有無			
1		淡島住宅	1	簡平	1	1	4	公営	—	S44	1969	50	1984	1999	募集停止	△	15,862.40	×	無指定地域	×	国道 JR (上涌谷駅) バス停	有	外	○	継続管理について判断を留保する団地
			2	簡平	1	1	4	公営	—	S44	1969	50	1984	1999	継続管理について判断を留保する団地										
			3	簡平	1	1	4	公営	—	S44	1969	50	1984	1999	継続管理について判断を留保する団地										
			4	簡平	1	1	4	公営	—	S44	1969	50	1984	1999	継続管理について判断を留保する団地										
			5	木平	1	1	2	公営	—	S44	1969	50	1984	1999	継続管理について判断を留保する団地										
			6	簡平	1	1	4	公営	—	S44	1969	50	1984	1999	継続管理について判断を留保する団地										
			7	簡平	1	1	4	公営	—	S45	1970	49	1985	2000	継続管理について判断を留保する団地										
			8	簡平	1	1	4	公営	—	S45	1970	49	1985	2000	継続管理について判断を留保する団地										
			9	簡2	2	1	6	公営	—	S45	1970	49	1993	2015	継続管理について判断を留保する団地										
			10	簡平	1	1	4	公営	—	S45	1970	49	1985	2000	継続管理について判断を留保する団地										
			11	簡平	1	1	3	公営	—	S45	1970	49	1985	2000	継続管理について判断を留保する団地										
			12	簡平	1	1	3	公営	—	S46	1971	48	1986	2001	継続管理について判断を留保する団地										
			13	簡平	1	1	4	公営	—	S46	1971	48	1986	2001	継続管理について判断を留保する団地										
			14	簡平	1	1	4	公営	—	S46	1971	48	1986	2001	継続管理について判断を留保する団地										
			15	簡平	1	1	3	公営	—	S46	1971	48	1986	2001	継続管理について判断を留保する団地										
			16	簡平	1	1	3	公営	—	S46	1971	48	1986	2001	継続管理について判断を留保する団地										
			17	簡平	1	1	4	公営	—	S46	1971	48	1986	2001	継続管理について判断を留保する団地										
			18	簡2	2	1	6	公営	—	S47	1972	47	1995	2017	継続管理について判断を留保する団地										
			19	簡2	2	1	6	公営	—	S47	1972	47	1995	2017	継続管理について判断を留保する団地										
			20	簡2	2	1	6	公営	—	S47	1972	47	1995	2017	継続管理について判断を留保する団地										
			21	簡2	2	1	6	公営	—	S47	1972	47	1995	2017	継続管理について判断を留保する団地										
			22	簡平	1	1	4	公営	—	S48	1973	46	1988	2003	継続管理について判断を留保する団地										
			23	簡平	1	1	3	公営	—	S48	1973	46	1988	2003	継続管理について判断を留保する団地										
			24	簡平	1	1	4	公営	—	S48	1973	46	1988	2003	継続管理について判断を留保する団地										
			25	簡平	1	1	3	公営	—	S48	1973	46	1988	2003	継続管理について判断を留保する団地										
			26	簡平	1	1	5	公営	—	S48	1973	46	1988	2003	継続管理について判断を留保する団地										
			27	簡平	1	1	5	公営	—	S48	1973	46	1988	2003	継続管理について判断を留保する団地										

■団地別住棟別活用手法の判定（1次判定前編）2 / 3

													1次判定												
地区	番号	団地名	棟名	構造	階数	棟数	戸数	種別	住棟形式	建設年度(年度)	建設年度(西暦)	建築後の経過年数(2018時点)	耐用年限の1/2到達年	耐用年限の到達年	1-I-① 需要		1-I-② 効率性				1-I-③ 立地			1-I 判定	
															平均応募倍率	判定	敷地面積(m ²)	敷地形状	法規制	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
									1.廊下室 2.片廊下				1.木造・簡平:15年 2.簡2:23年 3.耐火:35年	1.木造・簡平:30年 2.簡2:45年 3.耐火:70年	過去3年間の平均応募倍率	◎満室 ○1.0以上 △1.0未満 ×0または募集停止		○整形地 ×不整形地	1.木造・簡平:30年 2.簡2:45年 3.耐火:70年						
2		一本柳住宅	1	簡平	1	1	4	公営	—	S51	1976	43	1991	2006	募集停止	△	14,007.64	×	無指定地域	×	国道	有	外	○	継続管理について判断を留保する団地
			2	簡平	1	1	4	公営	—	S51	1976	43	1991	2006											継続管理について判断を留保する団地
			3	簡平	1	1	4	公営	—	S51	1976	43	1991	2006											継続管理について判断を留保する団地
			4	簡平	1	1	4	公営	—	S51	1976	43	1991	2006											継続管理について判断を留保する団地
			5	簡平	1	1	4	公営	—	S51	1976	43	1991	2006											継続管理について判断を留保する団地
			6	簡平	1	1	6	公営	—	S52	1977	42	1992	2007											継続管理について判断を留保する団地
			7	簡平	1	1	6	公営	—	S52	1977	42	1992	2007											継続管理について判断を留保する団地
			8	簡平	1	1	6	公営	—	S52	1977	42	1992	2007											継続管理について判断を留保する団地
			9	簡平	1	1	5	公営	—	S53	1978	41	1993	2008											継続管理について判断を留保する団地
			10	簡平	1	1	5	公営	—	S53	1978	41	1993	2008											継続管理について判断を留保する団地
			11	簡平	1	1	5	公営	—	S53	1978	41	1993	2008											継続管理について判断を留保する団地
			12	簡平	1	1	5	公営	—	S54	1979	40	1994	2009											継続管理について判断を留保する団地
			13	簡平	1	1	5	公営	—	S54	1979	40	1994	2009											継続管理について判断を留保する団地
3		八雲住宅	1	中耐	3	1	6	公営		H11	1999	20	2034	2069	1.34	○	11,801.55	○	無指定地域	○	国道	有	外	○	維持管理する団地
			2	中耐	3	1	6	公営		H11	1999	20	2034	2069											維持管理する団地
			3	中耐	3	1	18	公営		H11	1999	20	2034	2069											維持管理する団地
			4	中耐	3	1	12	公営		H12	2000	19	2035	2070											維持管理する団地
			5	中耐	3	1	12	公営		H12	2000	19	2035	2070											維持管理する団地
			6	中耐	3	1	18	公営		H13	2001	18	2036	2071											維持管理する団地
4		六軒町裏住宅	1	木平	1	1	1	公営	—	H26	2014	5	2029	2044	満室	◎	2,756.09	○	無指定地域	○	幼稚園	有	外	○	維持管理する団地
			2	木平	1	1	1	公営	—	H26	2014	5	2029	2044											維持管理する団地
			3	木平	1	1	1	公営	—	H26	2014	5	2029	2044											維持管理する団地
			4	木平	1	1	1	公営	—	H26	2014	5	2029	2044											維持管理する団地
			5	木2	2	1	1	公営	—	H26	2014	5	2029	2044											維持管理する団地
			6	木2	2	1	1	公営	—	H26	2014	5	2029	2044											維持管理する団地
			7	木2	2	1	1	公営	—	H26	2014	5	2029	2044											維持管理する団地
			8	木2	2	1	1	公営	—	H26	2014	5	2029	2044											維持管理する団地

■団地別住棟別活用手法の判定（1次判定前編）3 / 3

地区	番号	団地名	棟名	構造	階数	棟数	戸数	種別	住棟形式 1.階段室 2.片廊下	建設年度(年度)	建設年度(西暦)	建築後の経過年数 (2018時点)	耐用年限の1/2到達年	耐用年限の到達年	1次判定		1-I-② 効率性				1-I-③ 立地			1-I 判定	
															平均応募倍率	判定	敷地面積(m ²)	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
5	5	洪江住宅	1	木平	1	1	2	公営	—	H27	2015	4	2030	2045	0.65	△	9,952.02	○	無指定地域	○	国道	有	外	○	維持管理する団地
			2	木平	1	1	4	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			3	木平	1	1	6	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			4	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			5	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			6	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			7	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			8	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			9	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			10	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			11	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			12	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			13	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			14	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			15	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			16	木2	2	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			17	木2	2	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			18	木2	2	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			19	木2	2	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
6	6	中江南住宅	1	木平	1	1	4	公営	—	H27	2015	4	2030	2045	1.04	○	3,870.62	○	無指定地域	○	国道	無	外	○	維持管理する団地
			2	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			3	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			4	木平	1	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			5	木2	2	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			6	木2	2	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			7	木2	2	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			8	木2	2	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地
			9	木2	2	1	1	公営	—	H27	2015	4	2030	2045											維持管理する団地

■団地別住棟別活用手法の判定（1次判定後編） 1 / 3

地区	番号	団地名	棟名	構造	階数	棟数	戸数	1次判定														1-II判定	1次判定							
								I-II-① 躯体の安全性				I-II-② 避難の安全性				I-II-③ 居住性														
								耐震基準	耐震診断	耐震改修	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						
								○57年以降建設 ×56年以前建設	○実施 (結果を記入) ×未実施	○構造上の可否		○確保(不要) ×不確保	○確保 ×不確保		面積 (㎡)	○40㎡以上 ×40㎡未満		住居内	共用部分及び屋外	給湯あり:○ 給湯なし:△ 風呂あり:△ 風呂なし:○ 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:○ 汲水:×								
1		淡島住宅	1	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	32.29	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			2	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	32.29	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			3	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	32.29	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			4	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	32.29	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			5	木平	1	1	2	×	×	△	×	○	○	○	37.26	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			6	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	32.29	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			7	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	34.78	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			8	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	34.78	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			9	簡2	2	1	6	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			10	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			11	簡平	1	1	3	×	×	△	×	○	○	○	34.78	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			12	簡平	1	1	3	×	×	△	×	○	○	○	34.78	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			13	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			14	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			15	簡平	1	1	3	×	×	△	×	○	○	○	34.78	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			16	簡平	1	1	3	×	×	△	×	○	○	○	34.78	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			17	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			18	簡2	2	1	6	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			19	簡2	2	1	6	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			20	簡2	2	1	6	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			21	簡2	2	1	6	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			22	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	34.78	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			23	簡平	1	1	3	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			24	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	34.78	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			25	簡平	1	1	3	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			26	簡平	1	1	5	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
			27	簡平	1	1	5	×	×	△	×	○	○	○	39.74	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ

■団地別住棟別活用手法の判定（1次判定後編）2／3

地区	番号	団地名	棟名	構造	階数	棟数	戸数	1次判定																1-Ⅱ判定	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													
								耐震基準	耐震診断	耐震改修	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						
								○57年以降建設 ×56年以前建設	○実施 (結果を記入) ×未実施	○精造的の可否		○確保(不要) ×不確保	○確保 ×不確保		面積 (㎡)	○40㎡以上 ×40㎡未満		住居内	共用部分及び屋外	給湯あり:◎ 給湯あり:○ 風呂あり:△ いずれもなし:□	あり:○ 台所のみあり:△ なし:×	下水道、浄化槽:○ 汲み取り:×							
2	一本柳住宅	1	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	51.169	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	
		2	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	51.169	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	
		3	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	51.169	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	
		4	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	46.62	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	
		5	簡平	1	1	4	×	×	△	×	○	○	○	46.62	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	
		6	簡平	1	1	6	×	×	△	×	○	○	○	46.62	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		7	簡平	1	1	6	×	×	△	×	○	○	○	51.169	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		8	簡平	1	1	6	×	×	△	×	○	○	○	51.169	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		9	簡平	1	1	5	×	×	△	×	○	○	○	51.169	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		10	簡平	1	1	5	×	×	△	×	○	○	○	51.169	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		11	簡平	1	1	5	×	×	△	×	○	○	○	51.169	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		12	簡平	1	1	5	×	×	△	×	○	○	○	51.169	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		13	簡平	1	1	5	×	×	△	×	○	○	○	51.169	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
3	八雲住宅	1	中耐	3	1	6	○	×	○	△	○	○	○	55.2	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		2	中耐	3	1	6	○	×	○	△	○	○	○	55.2	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		3	中耐	3	1	18	○	×	○	△	○	○	○	69.78	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		4	中耐	3	1	12	○	×	○	△	○	○	○	69.78	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		5	中耐	3	1	12	○	×	○	△	○	○	○	69.78	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		6	中耐	3	1	18	○	×	○	△	○	○	○	69.78	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
4	六軒町裏住宅	1	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	71.21	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		2	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	71.21	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		3	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	71.21	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		4	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	71.21	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		5	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	79.80	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		6	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	79.80	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		7	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	79.80	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			
		8	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	79.80	○	×	×	×	◎	○	○	○	△	改善不要	維持管理	—			

■団地別住棟別活用手法の判定（1次判定後編）3 / 3

地区	番号	団地名	棟名	構造	階数	棟数	戸数	1次判定														1-II判定	1次判定			
								I-II-① 躯体の安全性				I-II-② 避難の安全性				I-II-③ 居住性										
								耐震基準	耐震診断	耐震改修	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	
								○57年以降建設 ×56年以前建設	○実施 (結果を記入) ×未実施	○適合 ×不適	○判定 ×不判定	○確保(不要) ×不確保	○確保 ×不確保	判定	面積 (㎡)	○40㎡以上 ×40㎡未満	省エネルギー性	住居内	共用部分及び屋外	給湯あり:◎ 浴槽あり:○ 風呂あり:△ いずれもなし:×	あり:○ なし:×	下水道、浄化槽:○ 汲水:×	判定			
5	5	洪江住宅	1	木平	1	1	2	○	×	△	△	○	○	○	48.85	○	×	○	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			2	木平	1	1	4	○	×	△	△	○	○	○	48.85	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			3	木平	1	1	6	○	×	△	△	○	○	○	48.85	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			4	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	71.21	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			5	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	71.21	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			6	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	71.21	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			7	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	59.62	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			8	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	59.62	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			9	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	59.62	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			10	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	59.62	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			11	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	59.62	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			12	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	59.62	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			13	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	59.62	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			14	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	59.62	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			15	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	59.62	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			16	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	70.15	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			17	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	70.15	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			18	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	70.15	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			19	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	70.15	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
6	6	中江南住宅	1	木平	1	1	4	○	×	△	△	○	○	○	48.85	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			2	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	57.41	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			3	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	57.41	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			4	木平	1	1	1	○	×	△	△	○	○	○	57.41	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			5	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	79.77	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			6	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	79.77	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			7	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	67.35	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			8	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	79.77	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	維持管理	—
			9	木2	2	1	1	○	×	△	△	○	○	○	79.77	○	×	×	×	◎	○	○	△	改善不要	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）1/3

地区	番号	団地名	棟名	構造	階数	棟数	戸数	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					
								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 まちづくりの視点
1		淡島住宅	1	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—	需要性、効率性共に悪く、立地についても特別良い環境ではない。	将来ストックの余剰により、減の対象とする。	—	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止			
			2	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			3	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			4	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			5	木平	1	1	2	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			6	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			7	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			8	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			9	簡2	2	1	6	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			10	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			11	簡平	1	1	3	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			12	簡平	1	1	3	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			13	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			14	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			15	簡平	1	1	3	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			16	簡平	1	1	3	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			17	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			18	簡2	2	1	6	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			19	簡2	2	1	6	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			20	簡2	2	1	6	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			21	簡2	2	1	6	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			22	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			23	簡平	1	1	3	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			24	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			25	簡平	1	1	3	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			26	簡平	1	1	5	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止
			27	簡平	1	1	5	—	—	—	—	—								優先的な用途廃止	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止

■団地別住棟別活用手法の判定（2次判定・3次判定）2/3

地区	番号	団地名	棟名	構造	階数	棟数	戸数	2次判定					3次判定				3-I 判定	備考				
								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			
								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
2		一本柳住宅	1	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—	需要性、効率性共に悪く、立地についても特別良い環境ではない。	将来ストックの余剰により、減の対象とする。	—	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	用途廃止する住宅のため検討なし。	用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			2	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			3	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			4	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			5	簡平	1	1	4	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			6	簡平	1	1	6	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			7	簡平	1	1	6	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			8	簡平	1	1	6	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			9	簡平	1	1	5	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			10	簡平	1	1	5	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			11	簡平	1	1	5	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			12	簡平	1	1	5	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
			13	簡平	1	1	5	—	—	—	—	—					優先的な用途廃止		用途廃止事業	管理戸数の推計により用途廃止		
3		八雲住宅	1	中耐	3	1	6	—	—	—	—	—	—	—	—	23,265,900	6棟(72戸)の改善事業を行う際に実施順位を定め事業を行う。	周辺団地での集約・再編等に係る事業はないため検討なし。	建替事業を実施しないため検討なし。	改善事業	まちづくりの視点から、改善事業を行う。	
			2	中耐	3	1	6	—	—	—	—	—	—	—	—	23,332,500				改善事業	まちづくりの視点から、改善事業を行う。	
			3	中耐	3	1	18	—	—	—	—	—	—	—	—	55,635,400				改善事業	まちづくりの視点から、改善事業を行う。	
			4	中耐	3	1	12	—	—	—	—	—	—	—	—	40,338,500				改善事業	まちづくりの視点から、改善事業を行う。	
			5	中耐	3	1	12	—	—	—	—	—	—	—	—	40,338,500				改善事業	まちづくりの視点から、改善事業を行う。	
			6	中耐	3	1	18	—	—	—	—	—	—	—	—	55,689,600				改善事業	まちづくりの視点から、改善事業を行う。	
4		六軒町裏住宅	1	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	維持管理する住宅のため検討なし。	—	—	—	—			
			2	木平	1	1	1	—	—	—	—	—				—	—	—				
			3	木平	1	1	1	—	—	—	—	—				—	—	—				
			4	木平	1	1	1	—	—	—	—	—				—	—	—				
			5	木2	2	1	1	—	—	—	—	—				—	—	—				
			6	木2	2	1	1	—	—	—	—	—				—	—	—				
			7	木2	2	1	1	—	—	—	—	—				—	—	—				
			8	木2	2	1	1	—	—	—	—	—				—	—	—				

■団地別住棟別活用手法の判定（2次判定・3次判定）3/3

地区	番号	団地名	棟名	構造	階数	棟数	戸数	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			2次判定	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				
								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		必要性、 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	事業費の試算
5	5	洪江住宅	1	木平	1	1	2	—	—	—	—	—	—	—	—	維持管理する住宅のため検討なし。	—	—	
			2	木平	1	1	4	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			3	木平	1	1	6	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			4	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			5	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			6	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			7	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			8	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			9	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			10	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			11	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			12	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			13	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			14	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			15	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			16	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			17	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			18	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
			19	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
6	6	中江南住宅	1	木平	1	1	4	—	—	—	—	—	—	—	—	維持管理する住宅のため検討なし。	—	—	
			2	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
			3	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
			4	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
			5	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
			6	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
			7	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
			8	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
			9	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	

■団地別住棟別活用手法の判定（3次判定） 1 / 3

地区	番号	団地名	棟名	構造	階数	棟数	戸数	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
								H31～H35 事業費(円)	H36～H40 事業費(円)	H41～H45 事業費(円)	H46～H50 事業費(円)	H51～H55 事業費(円)	H56～H60 事業費(円)		
1	淡島住宅	1	簡平	1	1	4	4,779,000						4,779,000	用途廃止	当該地は町中心部から離れており、近隣に生活利便施設が少なく、高齢者や交通弱者等への配慮が必要であることから、既存住宅は撤去(用途廃止)、町中心部への別地建替を前提とした建替え計画とする。
		2	簡平	1	1	4	4,779,000						4,779,000	用途廃止	
		3	簡平	1	1	4	4,779,000						4,779,000	用途廃止	
		4	簡平	1	1	4	4,779,000						4,779,000	用途廃止	
		5	木平	1	1	2	1,938,000						1,938,000	用途廃止	
		6	簡平	1	1	4	4,779,000						4,779,000	用途廃止	
		7	簡平	1	1	4	5,147,000						5,147,000	用途廃止	
		8	簡平	1	1	4	5,147,000						5,147,000	用途廃止	
		9	簡2	2	1	6	8,822,000						8,822,000	用途廃止	
		10	簡平	1	1	4	5,882,000						5,882,000	用途廃止	
		11	簡平	1	1	3	3,861,000						3,861,000	用途廃止	
		12	簡平	1	1	3	3,861,000						3,861,000	用途廃止	
		13	簡平	1	1	4	5,882,000						5,882,000	用途廃止	
		14	簡平	1	1	4	5,882,000						5,882,000	用途廃止	
		15	簡平	1	1	3	3,861,000						3,861,000	用途廃止	
		16	簡平	1	1	3	3,861,000						3,861,000	用途廃止	
		17	簡平	1	1	4	5,882,000						5,882,000	用途廃止	
		18	簡2	2	1	6	8,822,000						8,822,000	用途廃止	
		19	簡2	2	1	6	8,822,000						8,822,000	用途廃止	
		20	簡2	2	1	6	8,822,000						8,822,000	用途廃止	
		21	簡2	2	1	6	8,822,000						8,822,000	用途廃止	
		22	簡平	1	1	4	5,147,000						5,147,000	用途廃止	
		23	簡平	1	1	3	4,411,000						4,411,000	用途廃止	
		24	簡平	1	1	4	5,147,000						5,147,000	用途廃止	
		25	簡平	1	1	3	4,411,000						4,411,000	用途廃止	
		26	簡平	1	1	5	7,352,000						7,352,000	用途廃止	
		27	簡平	1	1	5	7,352,000						7,352,000	用途廃止	

■団地別住棟別活用手法の判定（3次判定）2/3

地区	番号	団地名	棟名	構造	階数	棟数	戸数	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
								H31~H35 事業費(円)	H36~H40 事業費(円)	H41~H45 事業費(円)	H46~H50 事業費(円)	H51~H55 事業費(円)	H56~H60 事業費(円)		
2	一本柳住宅	1	簡平	1	1	4		7,573,000					7,573,000	用途廃止	当該地は町中心部から離れており、近隣に生活利便施設が少なく、高齢者や交通弱者等への配慮が必要であることから、既存住宅は撤去(用途廃止)、町中心部への別地建替を前提とした建替え計画とする。
		2	簡平	1	1	4		7,573,000					7,573,000	用途廃止	
		3	簡平	1	1	4		7,573,000					7,573,000	用途廃止	
		4	簡平	1	1	4		6,900,000					6,900,000	用途廃止	
		5	簡平	1	1	4		6,900,000					6,900,000	用途廃止	
		6	簡平	1	1	6		10,350,000					10,350,000	用途廃止	
		7	簡平	1	1	6		11,360,000					11,360,000	用途廃止	
		8	簡平	1	1	6		11,360,000					11,360,000	用途廃止	
		9	簡平	1	1	5		9,466,000					9,466,000	用途廃止	
		10	簡平	1	1	5		9,466,000					9,466,000	用途廃止	
		11	簡平	1	1	5		9,466,000					9,466,000	用途廃止	
		12	簡平	1	1	5		9,466,000					9,466,000	用途廃止	
		13	簡平	1	1	5		9,466,000					9,466,000	用途廃止	
3	八雲住宅	1	中耐	3	1	6	23,265,900					23,265,900	改善事業	まちづくりの視点から、改善事業を行い管理を行う。	
		2	中耐	3	1	6		23,332,500				23,332,500	改善事業		
		3	中耐	3	1	18	55,635,400					55,635,400	改善事業		
		4	中耐	3	1	12	40,338,500					40,338,500	改善事業		
		5	中耐	3	1	12	40,338,500					40,338,500	改善事業		
		6	中耐	3	1	18		55,689,600				55,689,600	改善事業		
4	六軒町裏住宅	1	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		2	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		3	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		4	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		5	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		6	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		7	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		8	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理		

■団地別住棟別活用手法の判定（3次判定） 3/3

地区	番号	団地名	棟名	構造	階数	棟数	戸数	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
								H31~H35 事業費(円)	H36~H40 事業費(円)	H41~H45 事業費(円)	H46~H50 事業費(円)	H51~H55 事業費(円)	H56~H60 事業費(円)		
5	5	洪江住宅	1	木平	1	1	2	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			2	木平	1	1	4	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			3	木平	1	1	6	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			4	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			5	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			6	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			7	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			8	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			9	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			10	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			11	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			12	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			13	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			14	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			15	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			16	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			17	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			18	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			19	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
6	6	中江南住宅	1	木平	1	1	4	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			2	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			3	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			4	木平	1	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			5	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			6	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			7	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			8	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	維持管理	
			9	木2	2	1	1	—	—	—	—	—	—	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はなく、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の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	
オ) 外壁 (窓サッシ等)		□シーリングの劣化及び損傷の状況	□有 □無	
		□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
備考	□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	

◆ 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

(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75～76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 (メータボックス等)	メータボックスの扉、パイプベースの扉等	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)	共用汚水立管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				
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
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	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、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 囲障（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
<ul style="list-style-type: none"> ◇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 	<ul style="list-style-type: none"> ◇断熱化対応 ◇共視聴アンテナ設備の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ◇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
<ul style="list-style-type: none"> ◇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 	<ul style="list-style-type: none"> ◇段差の解消 	<ul style="list-style-type: none"> ◇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	◇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化を防止する工事	◇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化を防止する工事	
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）
淡島住宅	簡平 (80戸)	用途廃止	当該地は町中心部から離れており、近隣に生活利便施設が少なく、高齢者や交通弱者等へ配慮する観点から、既存住宅は撤去（用途廃止）、町中心部への別地建替を前提とした建替え計画とする。	整備最大戸数141戸 構造は建替え時に検討
	簡2 (30戸)	用途廃止		
	木平 (2戸)	用途廃止		
一本柳住宅	簡平 (63戸)	用途廃止		
八雲住宅	中耐 (72戸)	改修事業	改修事業を行う。	中耐（72戸）
六軒町裏住宅	木平 (4戸)	維持管理	—	木平（4戸）
	木2 (4戸)	維持管理	—	木2（4戸）
渋江住宅	木平 (24戸)	維持管理	—	木平（24戸）
	木2 (4戸)	維持管理	—	木2（4戸）
中江南住宅	木平 (7戸)	維持管理	—	木平（7戸）
	木2 (5戸)	維持管理	—	木2（5戸）
合計（供給戸数）				261戸

(3) 住棟単位の改善事業一覧

住棟単位の修繕・改善事業等を以下に示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 湊谷町

住棟の区分： 公営住宅 特定公共
場整備
賃貸住宅
(公営棟) 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026			2027	2028
八雲住宅	1	6	中耐	H11										屋上防水・外壁改修・給水管・給湯管・排水設備		409		
八雲住宅	2	6	中耐	H11										屋上防水・外壁改修・給水管・給湯管・排水設備		408		
八雲住宅	3	18	中耐	H11			屋上防水・外壁改修・給水管・給湯管・排水設備									1,400		
八雲住宅	4	12	中耐	H12			屋上防水・外壁改修・給水管・給湯管・排水設備									940		
八雲住宅	5	12	中耐	H12			屋上防水・外壁改修・給水管・給湯管・排水設備									940		
八雲住宅	6	18	中耐	H13							屋上防水・外壁改修・給水管・給湯管・排水設備					1,381		
六軒町裏住宅	1	1	木平	H26										屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に繋がる修繕とし、劣化軽減を目的とする。	
六軒町裏住宅	2	1	木平	H26										屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に繋がる修繕とし、劣化軽減を目的とする。	
六軒町裏住宅	3	1	木平	H26										屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に繋がる修繕とし、劣化軽減を目的とする。	
六軒町裏住宅	4	1	木平	H26										屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に繋がる修繕とし、劣化軽減を目的とする。	

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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 湊谷町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
場修繕
賃貸住宅
(公営棟) 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 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
六軒町裏住宅	5	1	木平	H26											屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
六軒町裏住宅	6	1	木平	H26											屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
六軒町裏住宅	7	1	木平	H26											屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
六軒町裏住宅	8	1	木平	H26											屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	1	2	木平	H27											屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	2	4	木平	H27											屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	3	6	木平	H27											屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	4	1	木平	H27											屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	5	1	木平	H27											屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	6	1	木平	H27											屋根防水			当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。

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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 湊谷町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
場整備
賃貸住宅
(公営棟) 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 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
洪江住宅	7	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	8	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	9	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	10	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	11	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	12	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	13	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	14	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	15	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	16	1	木2	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。

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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 湊谷町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
場整備
賃貸住宅
(公営棟) 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 総減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
洪江住宅	17	1	木2	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	18	1	木2	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
洪江住宅	19	1	木2	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
中江南住宅	1	4	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
中江南住宅	2	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
中江南住宅	3	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
中江南住宅	4	1	木平	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
中江南住宅	5	1	木2	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
中江南住宅	6	1	木2	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
中江南住宅	7	1	木2	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。

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

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 湊谷町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
施設
賃貸住宅
(公営棟) 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 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
中江南住宅	8	1	木2	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。
中江南住宅	9	1	木2	H27														当該事業は今後の長寿命化に 繋がる修繕とし、劣化軽減を 目的とする。

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

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 涌谷町

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

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			
淡島住宅 一本柳住宅	—	117	木平 簡平 簡2	1969～ 1979	2023		2029	14,972	当該計画期間後に実施予定
<p>・公営住宅の制度では、建替は現地建替が基本となっているが、淡島住宅及び一本柳住宅は、立地が町中心部から離れており、近隣に生活利便施設が少なく、高齢者や交通弱者等へ配慮する観点から、既存住宅は撤去（用途廃止）、町中心部への別地建替を前提とした建替え計画とし、現計画時点での建替個数は最大141戸（整備個数261戸-計画満了時管理戸数120戸（町営住宅）とするが、減少する人口、若者定住や子育て世帯向けの住宅については、民間賃貸住宅の借り上げ等を視野に入れ、公営住宅の適正管理戸数の維持を図る。</p> <p>・当該建替事業は、現在計画中であることからLCC算出に必要な構造条件等が未定である。今回のLCC算出の計算は、中耐片廊下型、改善項目は躯体を対象（屋上防水・外壁塗装等）とし、LCC縮減効果が最も見込める17年経過として算出した。</p>									

1 2. 建替事業の実施方針

町営住宅ストックに関して、現在検討している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。
- ◇公営住宅の制度では、建替は現地建替が基本となっているが、高齢者や交通弱者等へ配慮する観点から、現地建替が望ましくない場合は、別地建替を前提とした検討を行う。

(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 保有資産の有効活用と維持管理コストの効率化

◇公有資産を効率的かつ有効に活用することが求められており、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ことが大切である。

◇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。

④ 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。

1 3. 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)

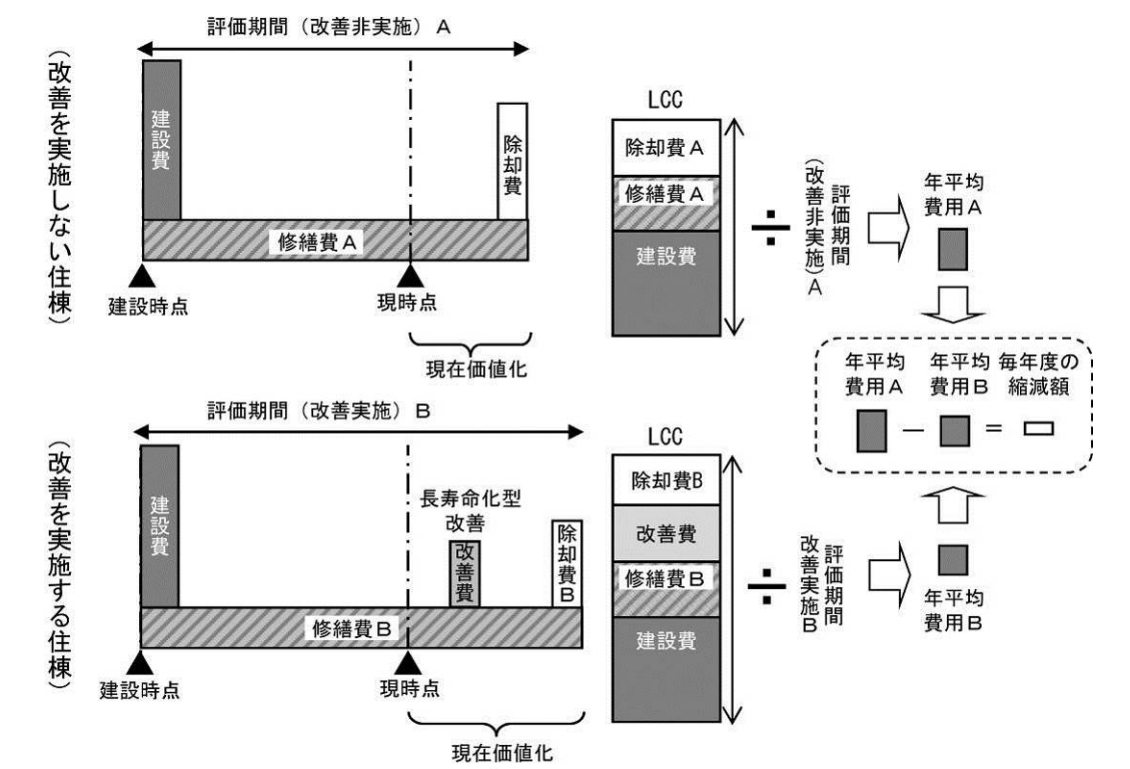
② LCC (計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施)

* (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

- ・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）

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

- ・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。

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%

■モデル住棟別 LCC の算定

LCC 算出対象となる団地は八雲住宅（中層耐火構造）のみであり、構造も同じであることから建設年度が古い1号棟をモデルとし算定を行った。

■住棟諸元

団地名	八雲住宅
住棟番号	1号棟
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	H11
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	18

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	298,080 円/戸	19 年
外壁塗装等	3,877,650 円/戸	19 年
給水管、給湯管	518,880 円/戸	19 年
排水設備	220,800 円/戸	19 年
計	4,915,410 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
屋上防水	1	19 年
外壁塗装等	1	19 年
給水管、給湯管	1	19 年
排水設備	1	19 年
計	4	—

除却費	2,042,400 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	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
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,137,237 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,336,322 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,473,558 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,305,500 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,042,400 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.285	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	582,202 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④) \div ①)$	407,225 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,855,383円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,541,647円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B (⑦-1+⑦-1-⑦-2)	5,450,973円	⑦-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,915,410円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	4,726,356円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,305,500円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,042,400円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.130	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	265,710円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	339,265円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	67,960円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	407,762円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

(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のもとに、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。

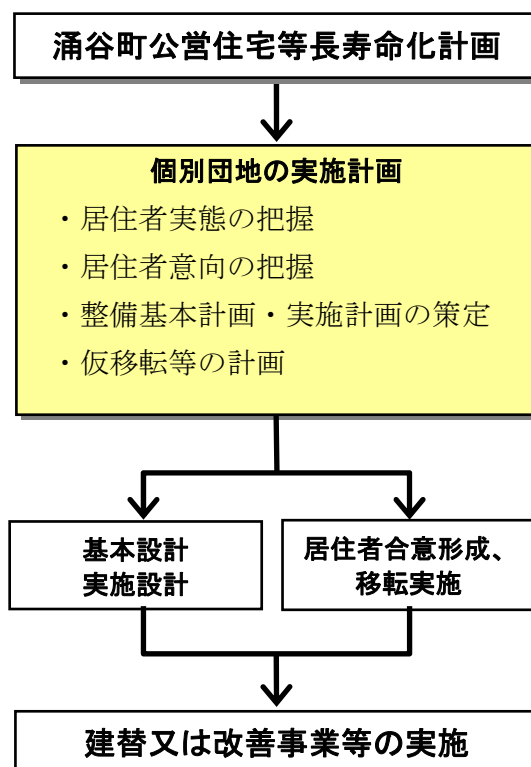
従って、町営住宅ストックに係る事業の効果的・効率的・継続的推進のために、担当職員や組織を確保するなど、事業実施体制の強化を図ることが求められる。

(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。

事業実施の手順



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。