福島町公営住宅等長寿命化計画

概要版

目　次

１．公営住宅等ストックの状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
２．長寿命化計画の目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４
３．長寿命化に関する基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・　４
４．計画期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５
５．長寿命化を図るべき公営住宅等　・・・・・・・・・・・・・・　５
６．公営住宅等における建替え事業の実施方針　・・・・・・・・　６
７．長寿命化のための維持管理計画　・・・・・・・・・・・・・・　７
８．長寿命化のための維持管理による効果　・・・・・・・・・・　１１

平成２６年３月

福　　島　　町

１．公営住宅等ストックの状況

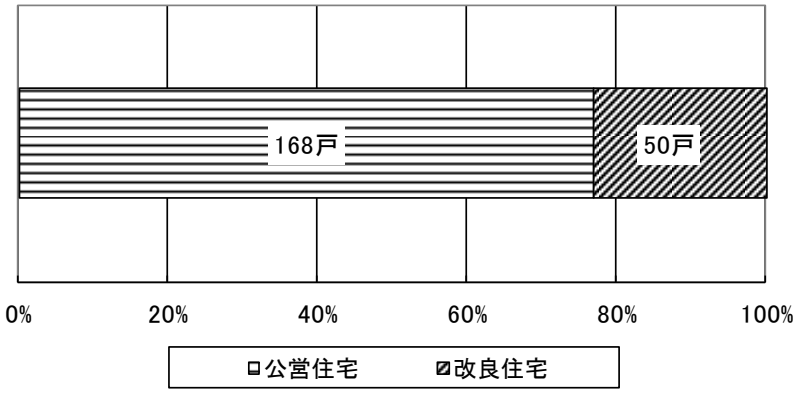
平成 26 年３月末現在、福島町の公営住宅等は合計４団地で住棟数は 38 棟、住戸数は 218 戸となっています。

住宅の種別では、公営住宅 168 戸（77.1%）、改良住宅 50 戸（22.9%）となっています。

構造別では、耐用年数の長い耐火構造の住宅が戸数で 136 戸（62.4%）、棟数で 14 棟（36.8%）を占めています。

団地別では、公営住宅が美山団地(32 戸)、三岳団地(84 戸)、丸山団地(52 戸)、改良住宅が三岳改良住宅(50 戸)となっています。

【管理種別（戸数）】

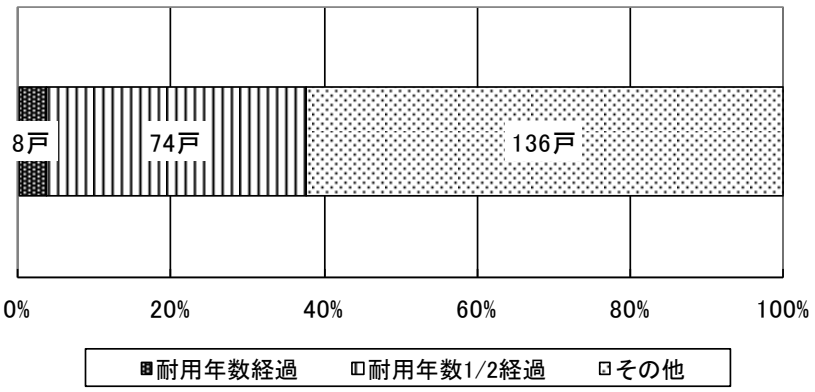


資料：福島町

公営住宅､改良住宅の合計で耐用年数の 1/2 以上を経過している住宅は 82 戸(37.6%)となっています。

また、住棟別では、耐用年数の 1/2 以上を経過している住宅は 24 棟（63.2%）となっています。

【耐用年数の状況（戸数）】



資料：福島町

【福島町の公営住宅等一覧】

団地名		棟数	管理戸数	住棟番号	戸数	構造	建設年度	住戸型式 タイプの後ろの数字は戸数	水洗化	設備の状況等 3箇所給湯	浴室の有無	浴槽・風呂釜の有無	バリアフリー化	改善履歴（平成以後） 外壁改修	屋根改修（傾斜屋根）	その他	空家戸数（H25.7末）	政策空家戸数
公営住宅	美山団地	5	32	S61-1～4	4	準耐火（簡2）	S61	3LDK4	○		○	○			H14塗装	H21断熱建具	1	0
				S61-5～8	4	準耐火（簡2）	S61	3LDK4	○		○	○			H14塗装	H21断熱建具	0	0
				H1	4	準耐火（簡2）	H1	3LDK4	○		○	○			H14塗装	H21断熱建具	1	0
				13A	12	耐火	H13	2LDK6 3LDK6	○	○	○	○	○				0	0
				13B	8	耐火	H13	2LDK4 3LDK4	○	○	○	○	○				1	0
	三岳団地	8	84	1号棟	12	耐火	H2	2LDK4 3LDK8	○	○	○	○				H22ボイラー	0	0
				2号棟	12	耐火	H3	2LDK4 3LDK8	○	○	○	○	○			H22ボイラー	0	0
				3号棟	12	耐火	H4	2LDK4 3LDK8	○	○	○	○	○			H24ボイラー	0	0
				4号棟	6	耐火	H5	2LDK2 3LDK4	○	○	○	○	○			H25ボイラー	0	0
				5号棟	12	耐火	H6	2LDK4 3LDK8	○	○	○	○	○				0	0
				6号棟	12	耐火	H5	2LDK4 3LDK8	○	○	○	○	○				0	0
				7号棟	6	耐火	H7	2LDK2 3LDK4	○	○	○	○	○				0	0
				8号棟	12	耐火	H8	2LDK4 3LDK8	○	○	○	○	○				0	0
	丸山団地	11	52	S58-1～2	2	簡平	S58	3LDK2			○	○			H24葺替		0	0
				S58-3～4	2	簡平	S58	3LDK2			○	○			H24葺替		0	0
				S58-5～6	2	簡平	S58	3LDK2			○	○			H24葺替		0	0
				S58-7～8	2	簡平	S58	3LDK2			○	○			H24葺替		0	0
				S60-1～4	4	簡平	S60	3LDK4	○		○	○			H25葺替	H21断熱建具	0	0
				S60-5～8	4	簡平	S60	3LDK4	○		○	○			H25葺替	H21断熱建具	0	0
				S60-9～12	4	簡平	S60	3LDK4	○		○	○			H25葺替	H21断熱建具	0	0
				1号棟	8	耐火	H16	2LDK4 3LDK4	○	○	○	○	○				0	0
				2号棟	8	耐火	H19	2LDK4 3LDK4	○	○	○	○	○				0	0
				3号棟	8	耐火	H21	2LDK4 3LDK4	○	○	○	○	○				0	0
				4号棟	8	耐火	H23	2LDK4 3LDK4	○	○	○	○	○				0	0
公営住宅計		24	168		168												3	0
改良住宅	三岳改良住宅	14	50	53-1～2	2	準耐火（簡2）	S53	2LDK2			○	○		H26予定	H19塗装		0	0
				53-3～6	4	準耐火（簡2）	S53	2LDK4			○	○		H26予定	H19塗装	H25断熱建具	0	0
				53-7～10	4	準耐火（簡2）	S53	2LDK4			○	○		H23改修	H19塗装	H24断熱建具	0	0
				53-11～14	4	準耐火（簡2）	S53	2LDK4			○	○		H23改修	H17塗装	H23断熱建具	0	0
				53-15～18	4	準耐火（簡2）	S53	2LDK4			○	○		H22改修	H17塗装	H22断熱建具	0	0
				53-19～20	2	準耐火（簡2）	S53	2LDK2			○	○		H12改修	H19塗装		0	0
				54-1～4	4	準耐火（簡2）	S54	2LDK4			○	○		H21改修	H16塗装		0	0
				54-5～8	4	準耐火（簡2）	S54	2LDK4			○	○		H15改修	H16塗装		0	0
				54-9～12	4	準耐火（簡2）	S54	2LDK4			○	○		H14改修	H15塗装		0	0
				54-13～16	4	準耐火（簡2）	S54	2LDK4			○	○		H13改修	H15塗装		0	0
				54-17～20	4	準耐火（簡2）	S54	2LDK4			○	○		H13改修	H15塗装		0	0
				55-1～2	2	準耐火（簡2）	S55	2LDK2			○	○		H11改修	H20塗装		0	0
				55-3～6	4	準耐火（簡2）	S55	2LDK4			○	○		H12改修	H20塗装		0	0
				55-7～10	4	準耐火（簡2）	S55	2LDK4			○	○		H11改修	H20塗装		0	0
改良住宅計		14	50		50												0	0
合計		38	218		218		－		－	－	－	－	－	－	－	－	3	0

団地名		住棟番号	1978 S53	1979 S54	1980 S55	1981 S56	1982 S57	1983 S58	1984 S59	1985 S60	1986 S61	1987 S62	1988 S63	1989 H1	1990 H2	1991 H3	1992 H4	1993 H5	1994 H6	1995 H7	1996 H8	1997 H9	1998 H10	1999 H11	2000 H12	2001 H13	2002 H14	2003 H15	2004 H16	2005 H17	2006 H18	2007 H19	2008 H20	2009 H21	2010 H22	2011 H23	2012 H24	2013 H25	2014 H26	2015 H27	2016 H28	2017 H29	2018 H30	2019 H31	2020 H32	2021 H33	2022 H34	2023 H35	2024 H36	2025 H37
公営住宅	美山団地	S61-1～4									建設																																							
		S61-5～8									建設																								耐用1/2経過															
		H1												建設																																				
		13A																								建設																								
		13B																								建設																								
	三岳団地	1号棟													建設																																		耐用1/2経過	
		2号棟														建設																																		
		3号棟															建設																																	
		4号棟																建設																																
		5号棟																	建設																															
		6号棟																建設																																
		7号棟																		建設																														
		8号棟																			建設																													
	丸山団地	S58-1～2						建設																																										
		S58-3～4						建設																	耐用1/2経過															耐用経過											
		S58-5～6						建設																																										
		S58-7～8						建設																																										
		S60-1～4								建設																																								
		S60-5～8								建設																																								
		S60-9～12								建設																																								
		1号棟																										建設																						
		2号棟																													建設																			
		3号棟																																建設																
		4号棟																																		建設														
公営住宅計																																																		
改良住宅	三岳改良住宅	53-1～2																																																
		53-3～6																										耐用1/2経過																						耐用経過	
		53-7～10																																																
		53-11～14																																																
		53-15～18																																																
		53-19～20																																																
		54-1～4														建設																																		
		54-5～8														建設																																		
		54-9～12														建設																																		
		54-13～16														建設																																		
		54-17～20														建設																																		
		55-1～2															建設																																	
		55-3～6															建設																																	
		55-7～10															建設																																	
改良住宅計																																																		
合計																																																		

資料：福島町

空家戸数は３戸、全管理戸数の 1.4%と少なく、公営住宅等の需要は大きいものがあります。

収入超過世帯数は 19 世帯、入居世帯数の 8.8%を占め、そのうち高額収入世帯数は 5 世帯となっており、入居の適正化を進めることが必要になっています。

【公営住宅等の概要（平成 25 年 7 月末現在）】

団地名		総管理戸数（戸）	敷地面積（㎡）	駐車場設置台数	空家戸数		建替履歴の有無	集会所の有無	応募倍率（直近の平均）
					空家総数（戸）	内政策空家戸数（戸）			
公営住宅	美山団地	32	3,520	32	3	0	有	無	
	三岳団地	84	14,716	71	0	0	有	有	
	丸山団地	52	21,826	64	0	0	有	有	
改良住宅	三岳改良住宅	50	9,391	25	0	0	無	有	
合計		218	49453	192	3	0	0	0	0.00

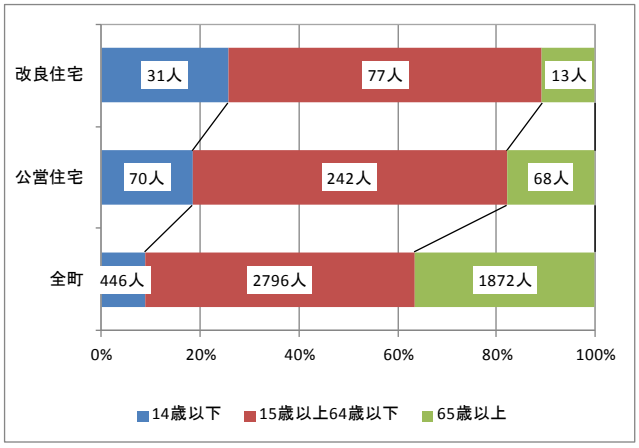
資料：福島町

改良住宅、公営住宅では、全町に比べて 14 歳以下の子供の割合が多く、福島町の公共賃貸住宅は、子育て支援の役割を担っています。

また、福島町では全世帯の 58.6%、6割弱の世帯で 65 歳以上の高齢者がいる一方、公営住宅、改良では、高齢者のいる世帯の割合はそれぞれ 33.9%、22.0%と全町の高齢者のいる世帯の比率 58.6%に比べて 60%～40%程度の比率になっています。

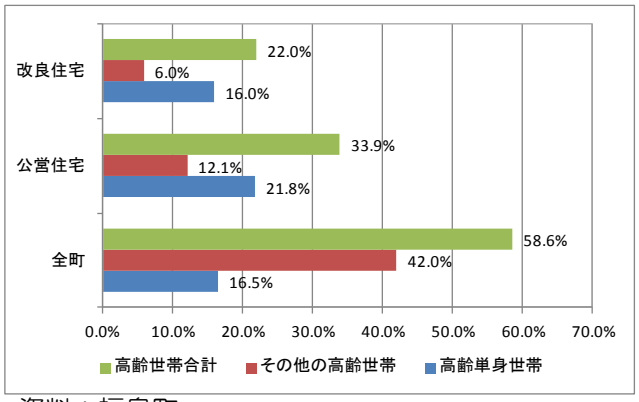
しかし、高齢単身世帯の割合は、全町の 16.5%に比べて公営住宅は 21.8%と多く、公営住宅はお年寄りの一人暮らしを支える大きな役割を担っているものと考えられます。

【入居者の年齢構成（平成 25 年 7 月末現在】



資料：福島町

【高齢者のいる世帯の状況】



資料：福島町
注：全町は平成 22 年国勢調査結果より

２．長寿命化計画の目的

①背景

福島町では、高齢化や単身世帯の増加、老朽化した居住環境水準の低い団地等の更新の必要性などに対応し、周辺住宅地の住環境の向上に貢献できる良質な公的住宅の供給促進、高齢者の自立した安心な暮らしのできる公的住宅の整備を目指して、公営住宅等の整備に努めてきました。

一方、昭和 50 年代の初めに建設された住宅が残されていることなどから、管理している住宅の戸数で 37.6%、棟数で 63.2%が耐用年数の 1/2 以上を経過しています。

このため、良好な住宅ストックの形成に向け、これらの老朽化した住宅への対応が必要になっており、適切な維持管理、更新等を図ることが求められています。

また、近年建設された住宅では、長期に渡る良好な居住水準、環境を維持するために、計画的な修繕、改善の実施を図るなど、予防保全的な取り組みが必要になっています。

②目的

安全で快適な住まいを長期にわたって確保するため、修繕・改善・建替えなどの事業実施時期を団地別・住棟別に定め、良好、良質な公営住宅等を供給するために、建物の問題が顕在化する前にあらかじめ必要な措置を講じる、という予防保全的な取り組みを実施していくことで、建物の長寿命化による更新コストの削減と公営住宅等関連の事業量の平準化を図ることを目的とします。

また、町営住宅の整備にあたっては、厳しい財政状況などから、既存ストックを将来にわたり適正に維持するために、従来の整備手法にとらわれず、効率的かつ効果的な事業推進を図り、住宅ストックの再生に資することを目的とします。

３．長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

今後、予防保全的な修繕や改善などを的確に実施できるよう、次の方針により公営住宅等の状態の把握、維持管理を行います。

- 福島町が管理している公営住宅等について、建設、修繕等の維持管理データを住棟単位で適切に整理します。
- 公営住宅等について定期的な点検を実施し、予防保全的な維持管理に努めます。
- 整備、修繕等の履歴に関するデータを整備し、必要に応じて随時情報を確認できる仕組みを整えます。

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

公営住宅の長寿命化には、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防止する予防保全的な維持管理が重要なことから、次の方針により公営住宅等の長寿命化に向けて取り組みます。

- 定期点検の実施など予防保全的な維持管理に努めるとともに、住棟の耐久性を高め、

ライフサイクルコストの縮減を図ります。

・定期点検の際は、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐためのチェックを行い、修繕等を適宜適切に実施できるよう、必要な箇所の点検に努めます。

4．計画期間

本計画は、平成 26 年度から平成 35 年度までの 10 年間を計画期間とします。

なお、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、最低５年ごとに見直しを行います。

5．長寿命化を図るべき公営住宅等

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づく公営住宅等のストック活用手法の検討により、下表に示す改善、修繕、建替え等を行います。

＜公営住宅＞

（単位：戸）

対　　象	合　　計
公営住宅管理戸数	168 戸
・維持管理予定戸数	160 戸
うち修繕対応戸数	52 戸
うち改善予定戸数	108 戸
・建替え予定戸数	０戸
・用途廃止予定戸数	８戸

注１）計画期間後に建替え予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。
注２）改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

＜改良住宅＞

（単位：戸）

対　　象	合　　計
改良住宅管理戸数	50 戸
・維持管理予定戸数	０戸
うち修繕対応戸数	０戸
うち改善予定戸数	０戸
・建替え予定戸数	50 戸
・用途廃止予定戸数	０戸

注１）計画期間後に建替え予定である改良住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。
注２）改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

６．公営住宅等における建替え事業の実施方針

耐用年数の１/２を越えて老朽化している三岳改良住宅の建替えを進め､居住水準の向上、維持管理の効率化と入居の適正化を推進する。また、入居者の多くが公営住宅として入居していることから、公営住宅として建替える予定とします。

建替えは、周辺地域の良好な住宅地区形成に寄与するように進め、整備されるプレイロットなどを、一般住民も利用できる公開型の施設にするとともに、高齢者の生きがいとなる場作り、高齢者と若者が交流できる環境整備を図ります。

事業の実施にあたっては、公営住宅としての適正な水準を確保するとともに、誰もが使いやすいユニバーサルデザインの視点に立った居住室の構成とします。

さらに、給湯や照明器具などに省エネ型設備の導入を図り、環境に配慮した住宅づくりを目指します。

【建替えに係る事業予定一覧】

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
三岳改良住宅	53-1～2	2	簡2	S53	H30	H35	10戸供給予定
	53-3～6	4	簡2	S53	H30		
	53-7～10	4	簡2	S53	H30		
	53-11～14	4	簡2	S53	H30	H34	8戸供給予定
	53-15～18	4	簡2	S53	H30		
	54-1～4	4	簡2	S54	H29	H33	8戸供給予定
	54-5～8	4	簡2	S54	H29		
	54-9～12	4	簡2	S54	H29	H32	8戸供給予定
	54-13～16	4	簡2	S54	H29		
	53-19～20	2	簡2	S53	H28	H31	8戸供給予定
	54-17～20	4	簡2	S54	H28		
	55-1～2	2	簡2	S55	H28		
	55-3～6	4	簡2	S55	H28	H30	8戸供給予定
	55-7～10	4	簡2	S55	H28		

注１）計画期間内に建替予定としているものを記載する。
注２）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注３）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注４）共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

７．長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の実施方針

（修繕対応）

計画的に修繕を行う団地は、耐用年数に達していない住棟・住戸を中心に実施します。

修繕の実施にあたっては、住宅の居住性及び安全性の維持・向上を図ることを目的として行います。

（居住性向上型改善）

美山団地の昭和 61 年、平成元年建設の住棟を対象に、平成 28 年に浴室、台所、洗面への３箇所給湯設備の整備を予定し、居住性の向上を図ります。

三岳団地では、全住棟を対象に平成 31 年から平成 34 年にかけて、結露問題への対応を図るため、換気設備改修、窓の断熱性向上に向けた改修を予定し、室内環境の改善・向上を図ります。

丸山団地では、昭和 60 年建設の住棟を対象に、平成 28 年に浴室、台所、洗面への３箇所給湯設備の整備を予定し、居住性の向上を図ります。

実施内容：３箇所給湯設備の整備（美山団地、丸山団地）
換気設備の改修、窓の断熱性向上の改修（三岳団地）

（長寿命化型改善）

三岳団地では、全住棟を対象に平成 31 年から平成 34 年にかけて、外壁の防水性、耐久性向上のための改修を行い、躯体への影響の低減、維持管理コストの効率化、経費の節減を図ります。

実施内容：外壁の改修（防水性、耐久性の向上）

なお、耐用年数を超えている住棟・住戸で維持管理を図るものについては、目視による耐力度調査を行ない、安全性を確認します。

また、入居、退居等にあわせて必要な修繕・修理等を行い、住宅の基本機能の維持を図ります。

【福島町の公営住宅等の活用プログラム】

団地名		建設年度	構造	戸数	活用方針	計画期間										計画期間合計	計画期間末管理戸数	備考
						H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35			
公営住宅	美山団地	S61	簡2	8	個別改善			8								8	8	3箇所給湯
		H1	簡2	4				4								4	4	
		H13	耐火	20	維持管理(修繕)											20	20	
	三岳団地	H2	耐火	12	個別改善 長寿命化型改善						12					12	12	換気設備改修 窓改修 外壁改修
		H3	耐火	12							12					12	12	
		H4	耐火	12								12				12	12	
		H5	耐火	6								6				6	6	
		H5	耐火	12									12			12	12	
		H6	耐火	12									12			12	12	
		H7	耐火	6										6		6	6	
		H8	耐火	12										12		12	12	
	丸山団地	S58	簡平	8	用途廃止										8	8	0	
		S60	簡平	12	個別改善			12								12	12	3箇所給湯
		H16	耐火	8	維持管理(修繕)											8	8	
		H19	耐火	8												8	8	
		H21	耐火	8												8	8	
		H23	耐火	8												8	8	
改良住宅	三岳改良住宅	S53	簡2	18	建替え									8	10	18	50	建替え位置未定
		S54	簡2	16								8	8			16		
		S53	簡2	2							8					8		
		S54	簡2	4														
		S55	簡2	2														
		S55	簡2	8						8						8		
		除却									8	8	8	8	18	50		

合計	218	維持管理(修繕)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	52	210
		建替え					8	8	8	8	8	10	50	
		個別改善			24								24	
		長寿命化型改善						24	18	24	18		84	
		用途廃止											8	
		除却						8	8	8	8	18	50	

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

ｉ）修繕・改善に係る事業予定一覧　＜住棟部分＞

＜公営住宅＞

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果	備考
						H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35		
美山団地	S61-1～4	4	簡2	S61	H27			3個所給湯（居住性）									
	S61-5～8	4	簡2	S61	H27			3個所給湯（居住性）									
	H1	4	簡2	H1	H27			3個所給湯（居住性）									
	13A	12	RC造	H13	H30												
	13B	8	RC造	H13	H30												
三岳団地	1号棟	12	SB造	H2	H28						外壁改修（長寿命）換気設備、窓改修（居住性）					372	
	2号棟	12	SB造	H3	H28						外壁改修（長寿命）換気設備、窓改修（居住性）					372	
	3号棟	12	SB造	H4	H29							外壁改修（長寿命）換気設備、窓改修（居住性）				372	
	4号棟	6	SB造	H5	H29							外壁改修（長寿命）換気設備、窓改修（居住性）				186	
	5号棟	12	SB造	H6	H29								外壁改修（長寿命）換気設備、窓改修（居住性）			372	
	6号棟	12	SB造	H5	H29								外壁改修（長寿命）換気設備、窓改修（居住性）			372	
	7号棟	6	SB造	H7	H30									外壁改修（長寿命）換気設備、窓改修（居住性）		186	
	8号棟	12	SB造	H8	H30									外壁改修（長寿命）換気設備、窓改修（居住性）		372	
丸山団地	S58-1～2	2	簡平	S58	H30												
	S58-3～4	2	簡平	S58	H30												
	S58-5～6	2	簡平	S58	H30												
	S58-7～8	2	簡平	S58	H30												
	S60-1～4	4	簡平	S60	H26			3個所給湯（居住性）									
	S60-5～8	4	簡平	S60	H26			3個所給湯（居住性）									
	S60-9～12	4	簡平	S60	H26			3個所給湯（居住性）									
	1号棟	8	RC造	H16	H30												
	2号棟	8	RC造	H19	H30												
	3号棟	8	RC造	H21	H30												
	4号棟	8	RC造	H23	H30												

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果	備考
						H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35		
（仮称）三岳改良建替え団地	H30-1	4	木造	H30	—												4戸供給予定
	H30-2	4	木造	H30	—												4戸供給予定
	H31-1	4	木造	H31	—												4戸供給予定
	H31-2	4	木造	H31	—												4戸供給予定
	H32-1	4	木造	H32	—												4戸供給予定
	H32-2	4	木造	H32	—												4戸供給予定
	H33-1	4	木造	H33	—												4戸供給予定
	H33-2	4	木造	H33	—												4戸供給予定
	H34-1	4	木造	H34	—												4戸供給予定
	H34-2	4	木造	H34	—												4戸供給予定
	H35-1	4	木造	H35	—												4戸供給予定
	H35-2	4	木造	H35	—												4戸供給予定
	H35-3	2	木造	H35	—												2戸供給予定

注１）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注３）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。

＜改良住宅＞

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果	備考
						H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35		
三岳改良住宅	53-1～2	2	簡2	S53	H30										建替え		H35建替え予定
	53-3～6	4	簡2	S53	H30										建替え		H35建替え予定
	53-7～10	4	簡2	S53	H30										建替え		H35建替え予定
	53-11～14	4	簡2	S53	H30									建替え			H34建替え予定
	53-15～18	4	簡2	S53	H30									建替え			H34建替え予定
	53-19～20	2	簡2	S53	H28						建替え						H31建替え予定
	54-1～4	4	簡2	S54	H29								建替え				H33建替え予定
	54-5～8	4	簡2	S54	H29								建替え				H33建替え予定
	54-9～12	4	簡2	S54	H29							建替え					H32建替え予定
	54-13～16	4	簡2	S54	H29							建替え					H32建替え予定
	54-17～20	4	簡2	S54	H28						建替え						H31建替え予定
	55-1～2	2	簡2	S55	H28						建替え						H31建替え予定
	55-3～6	4	簡2	S55	H28					建替え							H30建替え予定
	55-7～10	4	簡2	S55	H28					建替え							H30建替え予定

注１）様式１は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注３）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。

ⅱ）共同施設部分に係る事業予定一覧　＜共同施設部分＞

＜公営住宅＞

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	

注１）様式３は、Microsoft office Excel形式とする。
注２）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

８．長寿命化のための維持管理による効果

①効果の基本的な考え方

長寿命化計画に基づく町営住宅の維持管理によって、次に示す効果が生じることが想定されます。

イ．住宅の長寿命化と維持管理コストの縮減

・緊急修繕等の対症療法的な維持管理から、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等を計画的に実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストが縮減します。

ロ．安全性の確保

・定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕および改善を実施することで、公営住宅等の安全性が確保されます。

ハ．効率的、効果的な維持管理の実現

・公営住宅等の建設年度や状態等を踏まえ、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ます。

・計画が明確になることで、きめ細やかな維持管理が可能になります。

②ライフサイクルコスト

ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）について、国の定めている算出方式により算定した結果、次表に示すように現在価値化した後の改善額は 3.1 万円/年・戸程度になります。

算出結果では、現状のままで改善事業を実施しないのに比べ、長寿命化に向けた改善事業を実施することによって、維持管理コストが縮減されるという効果が期待できます。

このため、事業としての妥当性があるものと判断されます。

【ライフサイクルコストの算出結果表】　（単位：円/戸・年）

住棟	計画前モデルのライフサイクルコスト	計画後モデルのライフサイクルコスト	年平均改善額（現在価値化後）
６戸タイプ	586,720	493,906	92,814（31,019）
			186 千円/年・棟
12 戸タイプ	586,720	493,906	92,814（31,019）
			372 千円/年・棟

【ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方】

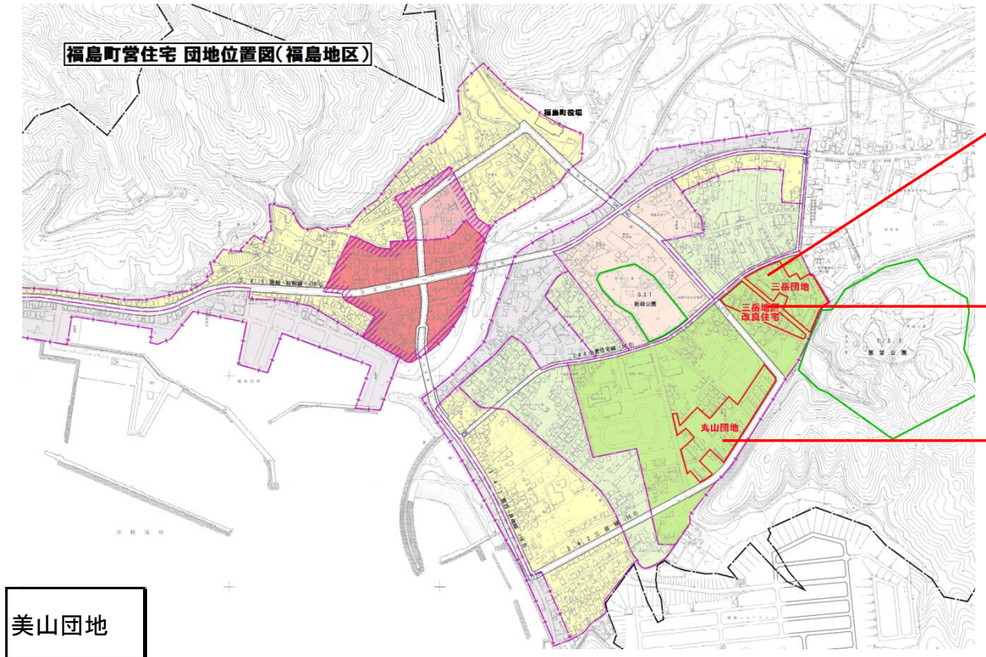
- 長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行ないます。
- 住棟当たりのコストは建設実績により想定し、これを基に戸当たりの長寿命化に要するコストを算出すします。
- 建設時点から次回の建替えまでに要するコストに関しては、初めに現時点で当該住宅を新たに建設するものと仮定し、建替え工事費を想定します。
- 修繕費は、建替え工事費を基に、国の指針に示されている修繕費乗率、修繕周期を基に算出し、維持管理を図る年数分を累積し、累積修繕費を算出します。

以上に基づき、以下のライフサイクルコストの改善効果を検討します。

１住棟のＬＣＣ改善効果＝ＬＣＣ（計画前）－ＬＣＣ（計画後）
ＬＣＣ（計画前）＝（修繕費+建替え費）／建設～築後 50 年までの使用年数
ＬＣＣ（計画後）＝（修繕費+改善費+建替え費）／建設～築後 70 年までの使用年数

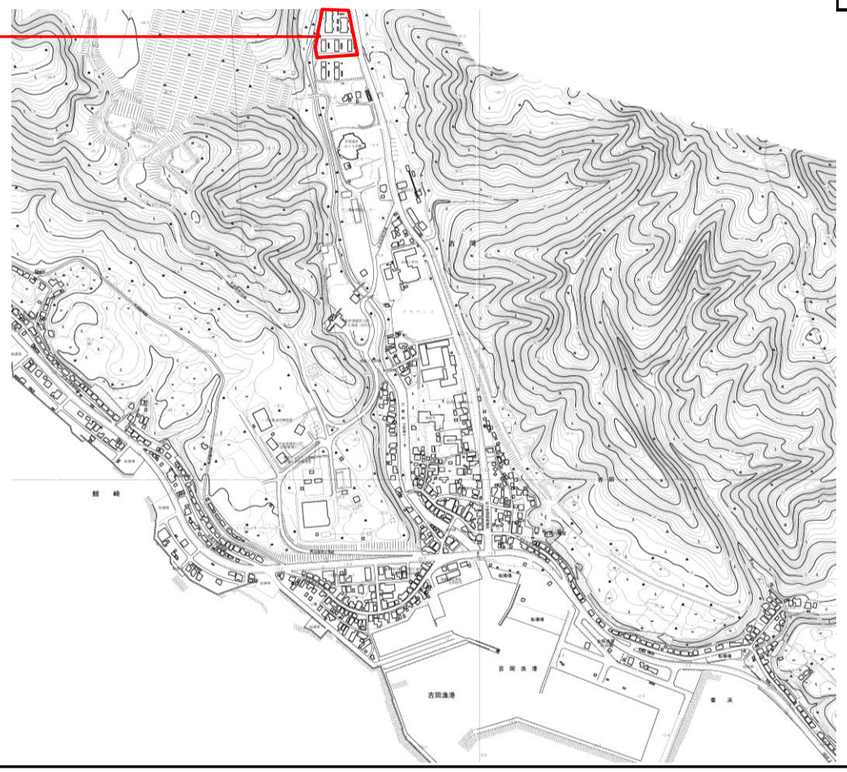
資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 21 年３月　国土交通省住宅局）より
注：使用年数は耐火構造の住棟の場合を示しています。

【公営住宅等の団地位置図】



三岳団地
耐火
8棟84戸

三岳改良住宅
簡2
14棟50戸

丸山団地
簡平
7棟20戸
耐火
4棟32戸

美山団地
簡2
3棟12戸
耐火
2棟20戸