

1 長寿命化に関する基本方針

1) 点検・修繕及びデータ管理の方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

ストックの状態を適切に把握するため、各種法定点検及び法定点検に準じた点検（法定対象外）を定期的実施し、建物の老朽化や住棟毎に異なる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ます。

また、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編]（国土交通省住宅局H28.8）」を参考にして、外観目視による日常点検を適宜実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕・改善の実施

公営住宅等の耐用年数まで活用可能な状態を維持管理していくために、定期点検、修繕周期、過去の修繕・改善履歴に基づいて計画的に修繕・改善を実施していきます。

(3) 点検結果や実施した修繕・改善内容のデータ管理

管理している公営住宅等の整備・管理に関するデータを団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等のデータベース化を行います。

また、修繕・改善履歴データも併せて記載し、履歴を確認できるようにします。

2) ライフサイクルコスト縮減の方針

(1) 予防保全

今後の維持管理においては、これまでの対症療法型から住棟ごとに設定した修繕計画、改善計画に基づき、予防保全型の維持管理を行い、住棟や設備の長寿命化を図っていきます。

(2) コストの縮減

住棟や設備の長寿命化による耐久性の向上、予防保全型の維持管理の実践による修繕周期の延伸などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、点検の実施で発見した住棟や設備の不具合等については、比較的軽微なうちに改修することで修繕・改善費用の圧縮を図ります。

3) 事業手法別戸数

ストック活用計画を踏まえた、市営住宅の計画期間内における事業手法別戸数は、以下のとおりです。

長寿命化を図るべき市営住宅（総数）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	2,747	2,651	2,467
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	2,349	2,237	2,467
うち計画修繕対応戸数	1,131	1,131	1,131
うち改善事業予定戸数	230	118	348
個別改善事業予定戸数	230	118	348
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	988	988	988
用途廃止予定戸数	96	184	280

〈公営住宅等の種別ごとの対象戸数〉

長寿命化を図るべき市営住宅（公営住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	2,498	2,402	2,218
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	2,100	1,988	2,218
うち計画修繕対応戸数	938	938	938
うち改善事業予定戸数	230	118	348
個別改善事業予定戸数	230	118	348
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	932	932	932
用途廃止予定戸数	96	184	280

長寿命化を図るべき市営住宅（改良住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	122	122	122
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	122	122	122
うち計画修繕対応戸数	90	90	90
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	32	32	32
用途廃止予定戸数	0	0	0

長寿命化を図るべき市営住宅（特定住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	24	24	24
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	24	24	24
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	24	24	24
用途廃止予定戸数	0	0	0

長寿命化を図るべき市営住宅（再開発住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	24	24	24
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	24	24	24
うち計画修繕対応戸数	24	24	24
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0

長寿命化を図るべき市営住宅（特定公共賃貸住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	44	44	44
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	44	44	44
うち計画修繕対応戸数	44	44	44
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0

長寿命化を図るべき市営住宅（従前住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	20	20	20
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	20	20	20
うち計画修繕対応戸数	20	20	20
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0

長寿命化を図るべき市営住宅（定住促進住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	15	15	15
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	15	15	15
うち計画修繕対応戸数	15	15	15
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0

2 点検・経常修繕

1) データ管理の方針

維持管理対象団地のストック状況は、団地単位、住棟単位で整理し、劣化調査、定期点検、日常点検の実施結果も含めてデータをカルテ形式、データベース形式で管理します。

また、住棟単位での修繕・改善履歴データの整理を行い、履歴の確認や修繕・改善の発生原因の検証等に役立てていきます。

2) 点検実施の方針

(1) 定期点検

計画修繕及び改善対象団地について、効率的かつ効果的な修繕・改善を行うため、定期点検を実施します。法定点検として、「消防法等各種法令に基づく法定点検」を定められた点検時期に実施します。

また、法定点検には該当しない木造及び簡易耐火造などの住宅についても、法定点検に準じた点検を法定点検の時期にあわせて実施します。

定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・改善の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

(2) 日常点検

維持管理対象団地について、外観の目視により容易に確認することが可能な建築物外部について日常点検により状況を把握し、計画的な修繕・改善に反映していきます。

また、建築物の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な敷地及び地盤についても点検を実施します。

なお、入居者が専用的に使用する部分や入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時に点検を実施することとします。

3) 経常修繕の方針

維持管理対象団地について、水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対して必要に応じて修繕を実施します。

また、計画修繕及び改善対象団地については、退去時に住戸の空家修繕を実施します。

表 建築基準法第12条点検対象住棟（3年毎）

No.	団地名	棟番	No.	団地名	棟番	No.	団地名	棟番	No.	団地名	棟番	
1	岡城	1	13	間ノ島	A1	19	二本松	73-1	20	渡良瀬	19	
		2			A3			73-2			20	
2	本町三丁目				A4			73-3			21	
					A5			73-4			22	
3	織姫	4階			A6			1			23	
		10階			A7	2	24					
4	錦町三丁目				A8	3	25					
5	新川	1			B1	4	26					
		2			B2	5	21	川内町五丁目			69-1	
6	浜松町一丁目				B3	6					70-1	
			B4	7	71-3							
7	東一丁目	4階	14	下住宅	1	20	渡良瀬	8	22	特定賃貸住宅		
		9階			2			9			23	24
8	東三丁目	1			3			10			B	
		2			4			11	C			
9	東堤町A	A			5			12	13	D		
		B			6			14	25	新宿ハイツ	1	
10	東堤町B	A			7			15			26	本町六丁目
		B			8			16				
11	松宮	A			9			17				
		B			10			18				
12	三ツ堀	78-B	15	足仲	A							
		72-A			B							
		11階	18	相生町五丁目	A							
	B											

日常点検項目

点検部位		点検項目	
建築物外部	基礎	基礎の沈下等の状況	
		基礎の劣化及び損傷の状況	
	土台	土台の沈下等の状況	
		土台の劣化及び損傷の状況	
	屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	
		雨樋の劣化及び損傷の状況	
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
		外装仕上げ材等	金属系パネルの劣化及び損傷の状況
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況
		シーリングの劣化及び損傷の状況	
窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況		
建具	住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	
	敷地	敷地内の排水の状況	
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	
	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	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
	通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況			
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		

(公営住宅等長寿命化計画策定指針)

3 修繕計画

1) 修繕の方針

計画修繕対象団地について、定期点検の結果を踏まえつつ、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、美観の維持を目的として次表に示す修繕項目について修繕周期に基づき計画的に修繕を実施します。

これにより、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで長期的な活用を図ります。

2) 修繕計画

次頁以降に、計画修繕対象とした団地別の修繕計画を示しています。

住戸については、計画期間内に修繕周期を迎える設備・機器のうち、流し台、警報器、給湯器、分電盤などが修繕の対象となります。

共用部分については、屋上防水や外壁のシーリング打替、電灯取替等の修繕が対象となります。

屋外・外構については、必要に応じて外灯取替、給水ポンプ取替等が修繕の対象となります。

修繕計画①

○ 耐用年数経過 ※ 実施済は年次を記載	周期
-------------------------	----

本町三丁目	本町六丁目	織姫		浜松町一丁目	仲町三丁目
公営	公営	公営	公営	公営	公営
S45	H17	S62	S63	S48	H13
49	14	32	31	46	18
耐6	耐5	耐4	耐10	耐6	木2
1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	2棟
36戸	24戸	16戸	72戸	36戸	12戸

住戸	区分	項目		
		内容	年数	
住戸	玄関・窓	玄関ドア取替	36年	
		サッシ取替	36年	
	浴室・トイレ	浴槽・壁床補修・取替	30年	
		便器取替	15年	
	設備・機器	流し台・洗面台取替	15年	
		給湯器取替	15年	
		換気扇取替	15年	
		警報器取替	15年	
		分電盤類取替	30年	
		配管類	給水管取替	35年
	配管類	排水管取替	30年	
		ガス管取替	30年	
共用部分		屋上・屋根	屋上防水	24年
共用部分	屋上・屋根	屋根塗替	12年	
		屋根葺替	24年	
		外壁等	外壁補修・塗替	18年
	外壁等	シーリング打替	18年	
		軒裏・庇補修・塗替	18年	
		バルコニー・ベランダ	床防水・塗替	18年
	バルコニー・ベランダ	避難ハッチ取替	24年	
		手すり取替	36年	
		入口・階段・廊下	床防水・塗替	18年
	共用部分	入口・階段・廊下	手すり取替	36年
			設備・機器	電灯取替
		設備・機器	共視聴設備取替	15年
			郵便受取替	24年
			配電盤類取替	30年
			幹線設備取替	30年
			配管類	給水管取替
		配管類	排水管取替	30年
			ガス管取替	30年
雨水樋取替			30年	
屋外・外構			共同・付帯施設	集会所補修
屋外・外構		共同・付帯施設	児童遊園等補修	25年
	駐輪場補修		20年	
	通路・駐車場補修		25年	
	物置取替		15年	
	塀・フェンス補修・取替		20年	
	設備・機器		給水ポンプ取替	15年
	設備・機器	受水槽取替	25年	
		外灯取替	15年	
		浄化槽補修	15年	
		配管類	給水管取替	35年
		排水管取替	30年	
		ガス管取替	20年	

○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
H25	-	○	○	R元	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
H25	○	○	○	R元	○
H25	○	○	○	R元	○
H25	○	○	○	R元	○
○	-	○	○	-	-
-	-	-	-	-	-
H25	○	○	○	R元	-
○	-	○	○	-	-
○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
-	-	-	-	-	-
-	-	○	-	-	-
-	-	○	○	○	○
-	-	○	-	-	○
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
H29	○	○	-	-	-
-	-	○	○	○	-
-	○	○	○	○	○
-	-	-	-	-	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-

修繕計画④

○ 耐用年数経過 ※ 実施済は年次を記載	周期
-------------------------	----

梅田町一丁目		相生町五丁目	東一丁目	駅南ハイツ
公営	公営	公営	改良	再開発
H4	H5	H21	S45	H3
27	26	10	49	28
耐3	耐3	耐11	耐9	耐7
1棟	1棟	2棟	1棟	1棟
12戸	12戸	120戸	90戸	24戸

住戸	玄関・窓	玄関ドア取替	36年
		サッシ取替	36年
浴室・トイレ	浴槽・壁床補修・取替	30年	
	便器取替	15年	
設備・機器	流し台・洗面台取替	15年	
	給湯器取替	15年	
	換気扇取替	15年	
	警報器取替	15年	
	分電盤類取替	30年	
	給水管取替	35年	
配管類	排水管取替	30年	
	ガス管取替	30年	
	屋上防水	24年	
屋上・屋根	屋根塗替	12年	
	屋根葺替	24年	
	外壁補修・塗替	18年	
外壁等	シーリング打替	18年	
	軒裏・庇補修・塗替	18年	
	床防水・塗替	18年	
バルコニー・ベランダ	避難ハッチ取替	24年	
	手すり取替	36年	
	床防水・塗替	18年	
入口・階段・廊下	手すり取替	36年	
	電灯取替	15年	
設備・機器	共視聴設備取替	15年	
	郵便受取替	24年	
	配電盤類取替	30年	
	幹線設備取替	30年	
	給水管取替	35年	
配管類	排水管取替	30年	
	ガス管取替	30年	
	雨水樋取替	30年	
	集会所補修	25年	
共同・付帯施設	児童遊園等補修	25年	
	駐輪場補修	20年	
	通路・駐車場補修	25年	
	物置取替	15年	
	塀・フェンス補修・取替	20年	
	給水ポンプ取替	15年	
設備・機器	受水槽取替	25年	
	外灯取替	15年	
	浄化槽補修	15年	
	給水管取替	35年	
配管類	排水管取替	30年	
	ガス管取替	20年	

○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	H23	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	H28	○
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
○	○	○	H28	○
○	○	○	H28	○
○	○	○	H28	○
○	○	-	○	○
○	○	-	-	○
○	○	-	H28	○
○	○	-	-	-
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	H23	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
○	-	-	○	○
○	-	-	○	○
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	H23	○
○	-	-	○	○
-	-	-	-	-
○	-	-	H23	○
○	-	-	○	○
○	-	-	○	○

修繕計画⑤

○ 耐用年数経過 ※ 実施済は年次を記載	周期
-------------------------	----

梅田ハイツ	新宿ハイツ	前田原定住促進住宅	柏山定住促進住宅	水沼定住促進住宅
特公	従前	定住	定住	定住
H7	H10	H8	H12	H30
24	21	23	19	1
耐2.3	耐4	木2	木2	木1
4棟	1棟	5棟	4棟	6棟
44戸	20戸	5戸	4戸	6戸

住戸	区分	住戸	
		項目	周期
住戸	玄関・窓	玄関ドア取替	36年
		サッシ取替	36年
	浴室・トイレ	浴槽・壁床補修・取替	30年
		便器取替	15年
	設備・機器	流し台・洗面台取替	15年
		給湯器取替	15年
		換気扇取替	15年
		警報器取替	15年
		分電盤類取替	30年
		配管類	給水管取替
	配管類	排水管取替	30年
		ガス管取替	30年
共用部分		屋上・屋根	屋上防水
	屋根塗替		12年
	屋根葺替		24年
外壁等	外壁補修・塗替	18年	
	シーリング打替	18年	
	軒裏・庇補修・塗替	18年	
バルコニー・ベランダ	床防水・塗替	18年	
	避難ハッチ取替	24年	
	手すり取替	36年	
入口・階段・廊下	床防水・塗替	18年	
	手すり取替	36年	
設備・機器	電灯取替	15年	
	共視聴設備取替	15年	
	郵便受取替	24年	
	配電盤類取替	30年	
	幹線設備取替	30年	
配管類	給水管取替	35年	
	排水管取替	30年	
	ガス管取替	30年	
	雨水樋取替	30年	
屋外・外構	共同・付帯施設	集会所補修	25年
		児童遊園等補修	25年
		駐輪場補修	20年
		通路・駐車場補修	25年
		物置取替	15年
	塀・フェンス補修・取替	20年	
	設備・機器	給水ポンプ取替	15年
		受水槽取替	25年
		外灯取替	15年
		浄化槽補修	15年
配管類	給水管取替	35年	
	排水管取替	30年	
	ガス管取替	20年	

-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
-	-	-	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	-	-	-
-	-	-	-	-
○	○	○	○	-
-	-	-	-	-
○	○	○	○	-
○	○	○	-	-
-	-	-	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
○	○	-	-	-
-	-	-	-	-
○	○	○	○	-
-	-	-	-	-
○	○	-	-	-
○	○	-	-	-

4 改善計画

1) 改善事業

改善対象住宅について、次に示す2種類の事業を各住宅の状況に応じて実施します。

(1) 安全性確保型改善

非常時に円滑に避難できるよう、避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、耐震性、耐火性等安全性を確保します。

(2) 長寿命化型改善

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、外壁改修及び屋上の防水性向上、配管（給水・排水管）の耐久性向上による長寿命化を図ります。

ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修含む) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・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 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

ストック総合改善事業（個別改善事業）の主な施行要件

■対象住宅

○公営住宅

○特定公共賃貸住宅等

- ・ 特定公共賃貸住宅
- ・ 地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- ・ 地域特別賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅）
- ・ みなし特定公共賃貸住宅（特優賃法に掲げる者に使用させている公営住宅）

○サービス付き高齢者向け住宅等

- ・ サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・ 高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法）

■建設年度（国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの）

- ・ 原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修については昭和56年度）以前
- ・ 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善は、平成12年度以前
- ・ 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度以前
- ・ 共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものについては平成14年度以前

■上記建設年度要件が適用されない改善事項

- イ 長寿命化型を行うもの
- ロ 福祉対応型を行うもののうち障がい者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ニ 住宅用防災機器、地上波デジタル放送対応設備若しくはP波感知型地震時管制運転装置等の設置
- ホ 住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善

■住宅の構造

規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。

■事業実施後の管理期間

個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

■収入超過者の入居割合

個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として5割以下であること。

■150戸以上の団地で対象とする施設

- イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）
- ロ 児童遊園
- ハ 屋外消火栓
- ニ その他イからハマまでに掲げる施設及び排水処理施設に関連して整備することが必要である施設

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 H29.3）

2) 団地別改善計画

(1) 基本方針

個別改善対象団地について、定期点検の結果を踏まえつつ、安全性確保、長寿命化を目的として次表に示す改善項目について事業を実施します。

(2) 団地別改善計画

各団地について、計画期間内に実施予定の改善事業は、以下のとおりです。

団地名	改善事業及び事業種別
錦町三丁目	・耐震改修【安全性確保型】 ・エレベータ耐震化改修（地震時管制運転装置等の設置）【安全性確保型】 ・外壁改修、屋上防水改修【長寿命化型】
東三丁目	・耐震改修【安全性確保型】 ・エレベータ耐震化改修（地震時管制運転装置等の設置）【安全性確保型】 ・外壁改修、屋上防水改修、給水管改修【長寿命化型】
三ツ堀	・屋上防水改修【長寿命化型】
東堤町A	・屋上防水改修【長寿命化型】
岡城	・屋上防水改修【長寿命化型】
新川	・屋上防水改修【長寿命化型】

団地別改善方針

			岡城	錦町三丁目	新川	東三丁目	東堤町A	三ツ堀
△ 改善対象 ○ 計画期間実施対象			公営	公営	公営	公営	公営	公営
			S56	S50	S54, 60	S50	S53, 54	S48. 54, 53
			耐3	耐11	耐4	耐11	耐4	耐4. 5, 11
			2棟	1棟	2棟	2棟	2棟	3棟
			24戸	77戸	40戸	160戸	24戸	154戸
住戸	浴室・トイレ	浴室改修	-	-	-	-	-	-
		トイレ水洗化	-	-	-	-	-	-
	台所・洗面所	台所改修	-	-	-	-	-	-
		洗面所改修	-	-	-	-	-	-
	設備・機器	給湯器設置	-	-	-	-	-	-
		換気扇改修	-	-	-	-	-	-
		手すり設置	-	-	-	-	-	-
	配管類	給水管改修	△	△	△	○	△	△
		排水管改修	△	△	△	△	△	△
ガス管改修		△	△	△	△	△	△	
共用部分	屋上・屋根	屋上防水	○	○	○	○	○	○H26 (11階)
		屋根改修(塗替)	-	-	-	-	-	-
		屋根改修(葺替)	-	-	-	-	-	-
	外壁	外壁改修(耐久性向上)	△	○	△	○	△	△H26 (11階)
		外壁改修(断熱化)	-	-	-	-	-	-
	バルコニー	床改修	△	○	△	○	△	H26 (11階)
		手すり改修	-	-	-	-	-	-
		避難設備改修	-	-	-	-	-	-
	入口・階段・廊下	床改修	-	○	-	○	-	H26 (11階)
		手すり設置	-	-	-	-	-	-
	設備・機器	エレベータ耐震化	-	○	-	○	-	H26 (11階)
		電灯改修	-	-	-	-	-	-
		共視聴設備改修	-	-	-	-	-	-
		幹線設備改修(容量アップ)	△	△	△	△	△	△
	配管類	給水管改修	△	△	△	○	△	△
排水管改修		△	△	△	△	△	△	
ガス管改修		△	△	△	△	△		
屋外・外構	共同・付帯施設	集会所改修	-	-	-	-	-	-
		児童遊園改修	-	-	-	-	-	-
		駐輪場改修	-	-	-	-	-	-
		通路・敷地改修	-	-	-	-	-	-
		物置改修	-	-	-	-	-	-
	設備・機器	給水ポンプ改修	-	-	-	-	-	-
		受水槽改修	-	-	-	-	-	-
		外灯改修	-	-	-	-	-	-
		下水道接続	-	-	-	-	-	-
		合併浄化槽設置	-	-	-	-	-	-
	配管類	給水管改修	△	△	△	○	△	△
		排水管改修	△	△	△	△	△	△

※「改善対象」は必要に応じて個別対応

3) 住棟別改善計画

(1) 基本方針

住戸内については、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）において、給水管改修を実施します。

共用部分については、屋上防水改修を、岡城（1号棟、2号棟）、錦町三丁目、新川（85-A 棟）、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）、三ツ堀（72-A 棟、78-B 棟）、東堤町 A（A 棟、B 棟）で実施します。また、外壁改修を錦町三丁目、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）を実施します。耐震診断及び地震時管制運転装置等の設置は、錦町三丁目、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）で実施します。さらに、給水管改修を東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）で実施します。

屋外・外構については、給水管改修を東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）で実施します。

(2) 住棟別改善計画

各団地の住棟について、計画期間内に実施予定の改善事業は、以下のとおりです。（カッコ内は棟番号）

部位	改善項目	対象住棟
住戸	給水管改修	東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）
共用部分	屋根防水改修	岡城（1号棟、2号棟）、錦町三丁目、新川（85-A 棟）、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）、三ツ堀（72-A 棟、78-B 棟）、東堤町 A（A 棟、B 棟）
	外壁改修	錦町三丁目、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）
	耐震診断	錦町三丁目、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）
	地震時管制運転装置等の設置	錦町三丁目、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）
	給水管改修	東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）
屋外・外構	給水管改修	東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）

住棟別改善計画

名称	住棟番号	戸数	構造階数		建設年度	住戸	共用部分					屋外・外構
						給水管改修	屋上防水	外壁改修	耐震改修	地震時管制運転装置等の設置	給水管改修	給水管改修
岡城	1号棟	12	耐3	RC	S56		●					
	2号棟	12	耐3	RC	S56		●					
錦町三丁目	-	77	耐11	RC	S50		●	●	■	■		
新川	85-A棟	16	耐4	RC	S60		●					
東三丁目	74-1棟	80	耐11	RC	S50	●	●	●	■	■	●	●
	74-2棟	80	耐11	RC	S50	●	●	●	■	■	●	●
東堤町A	A棟	12	耐3	RC	S53		●					
	B棟	12	耐3	RC	S54		●					
三ツ堀	72-A棟	24	耐4	RC	S48		●					
	78-B棟	30	耐5	RC	S54		●					

■安全性確保 ●長寿命化

5 長寿命化のための維持管理による効果

1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりです。

(1) コスト縮減

従来に対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市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、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 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及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

建設年度、立地等を踏まえ、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の効率的な維持管理を実施することができます。

2) ライフサイクルコストの改善効果

(1) 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）」を踏まえ、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と実施しない場合のそれぞれについて、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います。

算出においては、戸当たりコストを基に、住棟の住戸数分を積算して住棟当たりのコストを算出します。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいですが、過去の累積修繕費を算出することは困難です。

また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルとしています。

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、59,513千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

LCC縮減効果

名称	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	計画前		計画後		LCC改善効果	
					経過年数	LCC	使用年数	LCC	年平均改善額	縮減効果
					年	円/戸・年	年	円/戸・年	円/戸・年	千円/棟・年
錦町三丁目		77	耐11	S50	44	478,503	70	327,790	150,713	11,605
東三丁目	74-1棟	80	耐11	S50	44	600,503	70	395,947	204,557	16,365
	74-2棟	80	耐11	S50	44	600,503	70	395,947	204,557	16,365
三ツ堀	72-A棟	24	耐4	S48	46	268,088	70	175,925	92,163	2,212
	78-B棟	30	耐5	S54	40	260,048	70	184,603	75,445	2,263
東堤町A	A棟	12	耐3	S53	41	374,784	70	237,541	137,243	1,647
	B棟	12	耐3	S54	40	344,248	70	219,999	124,249	1,491
岡城	1号棟	12	耐3	S56	38	558,664	70	327,704	230,959	2,772
	2号棟	12	耐3	S56	38	558,664	70	327,704	230,959	2,772
新川	85-A棟	16	耐4	S60	34	359,623	70	233,192	126,432	2,023
合計										59,513

(公営住宅等長寿命化計画策定指針 LCC算定プログラムより算出)

改善効果算出の手順

<評価前モデル（長寿命型改善を実施しない場合）>

① 評価期間（使用年数）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で、経過年数を目安に設定。

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）。

④除却費A

・評価期間（改善非実施）A末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）A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）

<評価後モデル（長寿命型改善を実施する場合）>

⑥評価期間（使用年数）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）で、木造60年、簡易耐火60年、耐火構造で70年と設定する。

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。

・戸当たり単価は「マンション改修価格情報（財）建設物価調査会」「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（2004（H16）.6）国土交通省」「積算ポケット版マンション修繕編2014（一財）経済調査会」「積算ポケット版リフォーム編2014（一財）経済調査会」による。

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）B末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）B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 縮減効果>

⑫年平均縮減額

・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計面前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 $c = 1 \div (1 + d)^a$

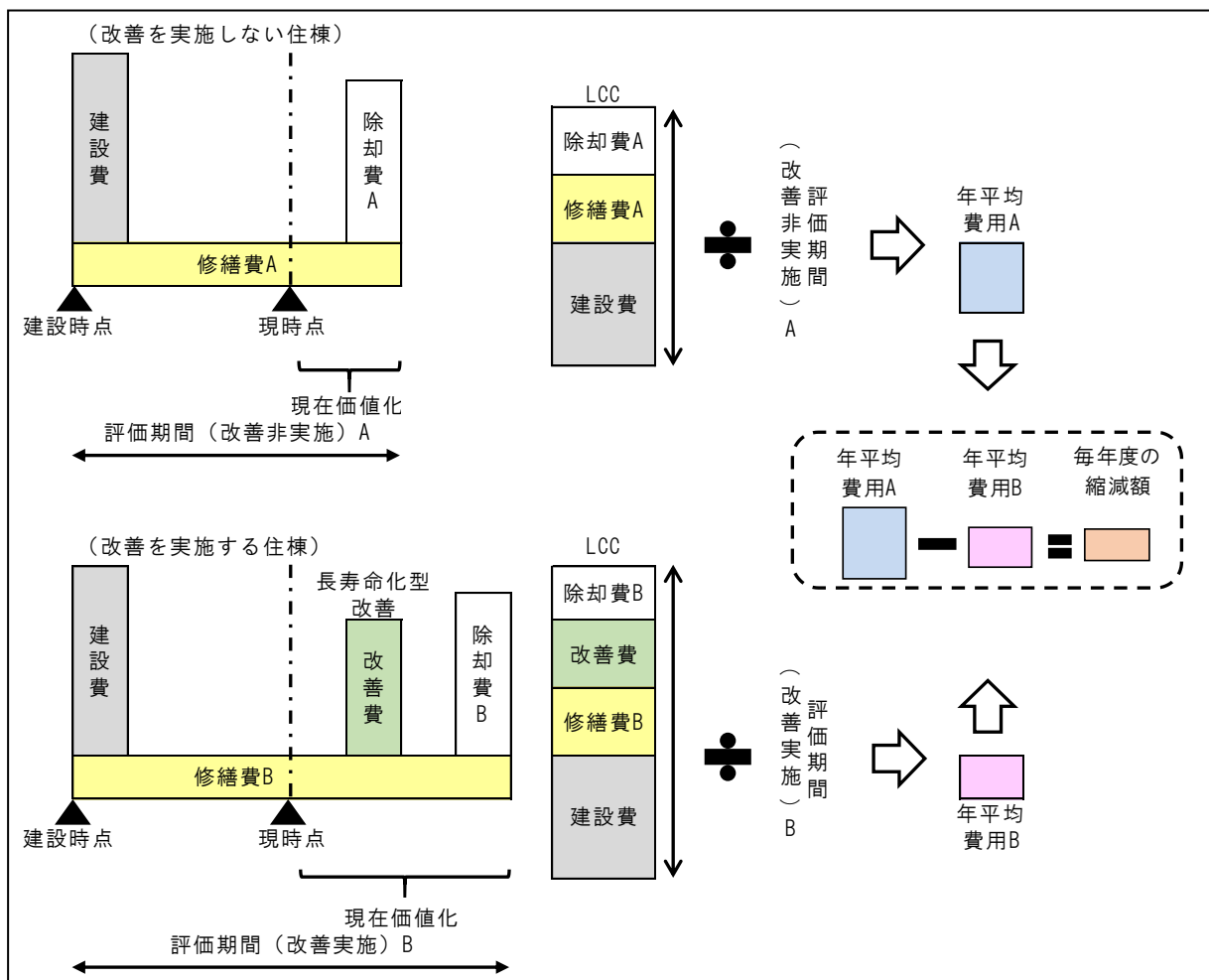
d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

* 現在価値化とは、将来の金額を現在の価値に置き換えることで、その割合を割引率という。

* 社会的割引率とは、公共事業など将来にわたって費用や便益をもたらすものを評価する際に考慮する、将来の価値を現在の価値に換算するための要素。

(公営住宅等長寿命化計画策定指針)

ライフサイクルコストの算出イメージ



桐生市公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

発行 群馬県桐生市

編集 桐生市都市整備部建築住宅課

〒376-8501 群馬県桐生市織姫町1-1

TEL 0277-46-1111