
東神楽町公営住宅等長寿命化計画

平成27年3月

目次

序章 計画策定の目的と流れ

1. 計画策定の目的	1
2. 計画策定の流れ	2

第1章 公営住宅等のストックの概要

1-1. 公営住宅等の概況	3
1-2. 公営住宅等の概況のまとめ	9

第2章 公営住宅等整備の方向性と目標管理戸数の設定

2-1. 公営住宅等の整備方向	10
2-2. 公営住宅等の目標管理戸数の設定	11

第3章 公営住宅等整備の基本理念と方針

3-1. 公営住宅等整備の基本理念	13
3-2. 公営住宅等整備の基本方針	13
3-3. 公営住宅等長寿命化計画の目的	14
3-4. 長寿命化に関する基本方針	14
3-5. 整備水準の目標	15

第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等

4-1. 活用手法	16
4-2. 手法選定フロー	17
4-3-1. 1次判定（団地及び住宅単位の社会的特性による判定）	18
4-3-2. 2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）	20
4-3-3. 3次判定（団地単位の総合的検討）	22
4-4. 団地別活用計画	24

第5章 長寿命化型改善計画

5-1. 建替事業の実施方針	25
5-2. 長寿命化のための維持管理計画	26
5-3. 長寿命化のための維持管理による効果	30

序章 計画策定の目的と流れ

1. 計画策定の目的

(1) 計画策定の背景

東神楽町では、これまで平成15年度に「東神楽町公営住宅ストック総合活用計画」、平成21年度には「東神楽町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の整備、維持管理を計画的に進めてきました。

最近の動きとしては、政府全体の取組として、国民生活、社会経済活動を支える各種施設をインフラとして幅広く対象とし、戦略的な維持管理・更新等の方向性を示す「インフラ長寿命化基本計画」が平成25年度にとりまとめられ、この基本計画に基づく「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」においては、公営住宅に関する内容も位置づけられました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要であります。

これらを踏まえて、公営住宅等の点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、平成22年3月に策定した「東神楽町公営住宅等長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を見直し、保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していきます。

(2) 東神楽町公営住宅等長寿命化計画の位置付けと計画期間

本計画は、「東神楽町住生活基本計画（平成21年度策定 平成26年度見直し）」の一部として位置づけ、公営住宅等の改善や更新については、本計画に基づき行うほか、総合計画やその他の関連事業との調整・連携を図りながら進めるものとします。

また、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る地域住宅交付金の交付等にあたっては、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことが要件となっており、当該事業に対する助成の前提となる計画であります。

計画期間は、10年間（平成27年度から平成36年度まで）とし、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、5年ごとに見直しを図ります。

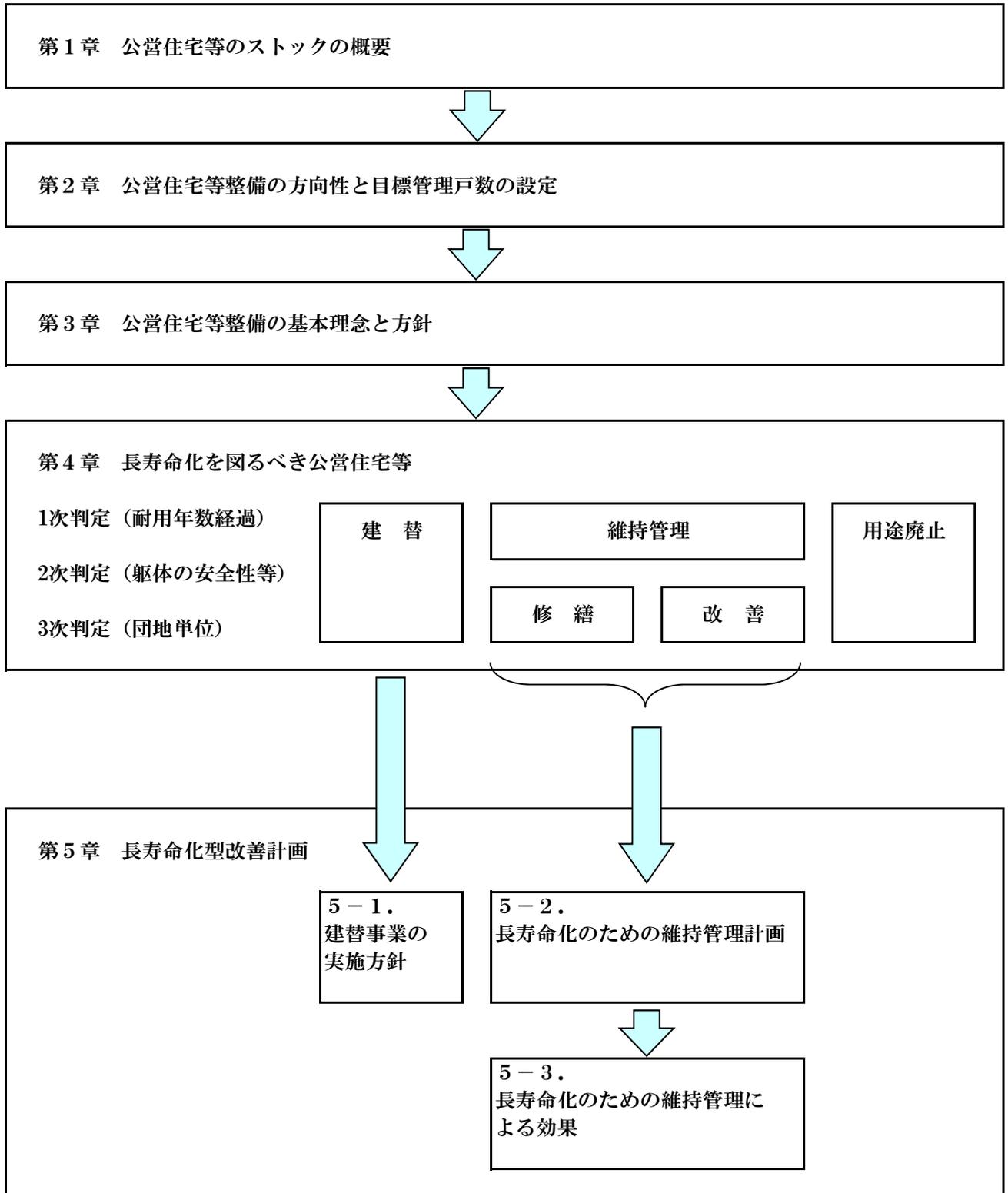
(3) 長期的な視点に立った計画的な修繕の実施について

本計画に基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を着実に実施していくため、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施します。

そのためには、日常的な修繕、水漏れや外壁のひび割れ等の不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する修繕、空家修繕、外壁塗装等周期的に実施する修繕など、予め予想される修繕事項を整理し、それらを計画的に取り組むことができるような実施体制・環境・資金を準備することが重要です。

また、中長期的な修繕計画を立てるにあたっては、標準的な住棟における修繕周期を設定し、目安とします。なお、設定する修繕周期は、あくまでも劣化が生じると想定される標準的な周期の目安を示したものであるため、適切な時期に調査・点検を行い、計画修繕の時期を必要に応じて見直すなど、きめ細かい対応を図ります。

2. 計画策定の流れ



第1章 公営住宅等のストックの概要

1-1. 公営住宅等の概況

●東神楽町における公営住宅等ストックの状況を示します。

(1) 管理戸数 (平成27年3月末時点)

本町では現在、町営住宅10団地378戸が管理されています。この内公営住宅は、344戸、特定公共賃貸住宅(以下「特公賃」という。)は34戸となっています。

地区別では、次のとおりです。

ひじり野地区 公営住宅44戸、特公賃4戸 合計48戸 全体に占める割合は12.7%
 市街地地区 公営住宅290戸、特公賃26戸 合計316戸 全体に占める割合は83.6%
 忠栄地区 公営住宅8戸 合計8戸 全体に占める割合は2.1%
 志比内地区 公営住宅2戸、特公賃4戸 合計6戸 全体に占める割合は1.6%

構造別では、木造が52戸で、割合は13.8%。 簡平と簡二はそれぞれ10戸、40戸で、割合は13.2%。耐火構造は、2Fが32戸、3Fが48戸、4Fが192戸で、割合は72.0%となっています。

建設年度別では、昭和40年代が52戸で13.8%、昭和50年代が150戸で39.7%、昭和60年代が22.2%、平成7年度以降は92戸で24.3%となっています。

①構造・建設年度(団地・地区別)

地区名 団地名	管理戸数	構造別							建設年度別					
		木造	簡平	簡二	準耐	耐二	中耐 3F	中耐 4F	S30 ~	S40 ~	S50 ~	S60 ~	H07 ~	H17 ~
ひじり野地区	44	12	0	32	0	0	0	0	0	0	32	0	0	12
ひじり野西団地	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
東聖団地	32	0	0	32	0	0	0	0	0	0	32	0	0	0
市街地地区	290	20	8	8	0	32	30	192	0	48	116	64	42	20
新町団地	108	0	0	0	0	0	12	96	0	48	60	0	0	0
さくら町団地	24	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	24	0	0
北町団地1	8	0	8	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0
北町団地2	32	0	0	8	0	0	0	24	0	0	24	8	0	0
緑町団地	106	8	0	0	0	8	18	72	0	0	24	32	42	8
南町団地	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
忠栄地区	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
忠栄団地	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
志比内地区	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
志比内団地	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
公営住宅 計	344	40	10	40	0	32	30	192	0	48	150	64	42	40
ひじり野地区	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
ひじり野西団地	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
市街地地区	26	8	0	0	0	0	18	0	0	0	0	18	0	8
緑町団地	26	8	0	0	0	0	18	0	0	0	0	18	0	8
志比内地区	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
志比内団地	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
特公賃住宅 計	34	12	0	0	0	0	18	0	0	0	0	20	2	8
町営住宅 計	378	52	10	40	0	32	48	192	0	48	150	84	44	48

(2) 入居者の状況

入居戸数は、全体で336戸となっており、世帯主の年齢構成では、40代が22.6%、50代が17.6%、60代が13.1%、70代が14.3%、80代以上は9.8%となっています。

①世帯主の年齢構成（団地・地区別）

地区名 団地名	管理 戸数	入居 戸数	世帯主の年齢構成									
			10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代	
ひじり野地区	44	44	0	2	5	13	12	4	6	2	0	
ひじり野西団地	12	12	0	1	1	3	2	3	2	0	0	
東聖団地	32	32	0	1	4	10	10	1	4	2	0	
市街地地区	290	248	0	13	32	58	40	35	41	24	5	
新町団地	108	77	0	3	6	17	15	11	12	12	1	
さくら町団地	24	23	0	2	2	4	2	2	7	2	2	
北町団地1	8	6	0	0	0	1	1	2	2	0	0	
北町団地2	32	31	0	2	7	9	3	6	2	2	0	
緑町団地	106	101	0	6	17	25	19	11	13	8	2	
南町団地	12	10	0	0	0	2	0	3	5	0	0	
忠栄地区	8	8	0	1	0	1	2	2	1	1	0	
忠栄団地	8	8	0	1	0	1	2	2	1	1	0	
志比内地区	2	2	0	0	0	0	1	0	0	1	0	
志比内団地	2	2	0	0	0	0	1	0	0	1	0	
公営住宅 計	344	302	0	16	37	72	55	41	48	28	5	
ひじり野地区	4	4	0	0	2	1	0	1	0	0	0	
ひじり野西団地	4	4	0	0	2	1	0	1	0	0	0	
市街地地区	26	26	0	9	11	2	2	2	0	0	0	
緑町団地	26	26	0	9	11	2	2	2	0	0	0	
志比内地区	4	4	0	0	1	1	2	0	0	0	0	
志比内団地	4	4	0	0	1	1	2	0	0	0	0	
特公賃住宅 計	34	34	0	9	14	4	4	3	0	0	0	
町営住宅 計	378	336	0	25	51	76	59	44	48	28	5	
			100%	0.0%	7.4%	15.2%	22.6%	17.6%	13.1%	14.3%	8.3%	1.5%

※平成21年3月の状況

町営住宅 計	365	348	0	33	71	69	56	46	37	33	3	
			100%	0.0%	9.5%	20.4%	19.8%	16.1%	13.2%	10.6%	9.5%	0.9%

世帯人数は、単身が31.3%、2人世帯が25.9%、3人世帯が19.6%、4人世帯以上が23.3%となっています。

②世帯人数（団地・地区別）

地区名 団地名	管理 戸数	入居 戸数	世帯人数						
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	
ひじり野地区	44	44	9	16	10	4	4	1	
ひじり野西団地	12	12	1	3	4	3	1	0	
東聖団地	32	32	8	13	6	1	3	1	
市街地地区	290	248	72	65	51	49	11	0	
新町団地	108	77	25	27	10	12	3	0	
さくら町団地	24	23	9	6	3	5	0	0	
北町団地 1	8	6	0	1	5	0	0	0	
北町団地 2	32	31	3	8	6	10	4	0	
緑町団地	106	101	27	21	27	22	4	0	
南町団地	12	10	8	2	0	0	0	0	
忠栄地区	8	8	5	0	0	3	0	0	
忠栄団地	8	8	5	0	0	3	0	0	
志比内地区	2	2	0	1	0	0	0	1	
志比内団地	2	2	0	1	0	0	0	1	
公営住宅 計	344	302	86	82	61	56	15	2	
ひじり野地区	4	4	0	2	1	1	0	0	
ひじり野西団地	4	4	0	2	1	1	0	0	
市街地地区	26	26	18	3	2	3	0	0	
緑町団地	26	26	18	3	2	3	0	0	
志比内地区	4	4	1	0	2	1	0	0	
志比内団地	4	4	1	0	2	1	0	0	
特公賃住宅 計	34	34	19	5	5	5	0	0	
町営住宅 計	378	336	105	87	66	61	15	2	
			100%	31.3%	25.9%	19.6%	18.2%	4.5%	0.6%

※平成21年3月の状況

町営住宅 計	365	348	106	93	67	60	19	3	
			100%	30.5%	26.7%	19.3%	17.2%	5.5%	0.9%

(3) 入居者の収入状況

地区名 団地名	管理 戸数	入居 戸数	未申 告者	入居者の収入分位							
				I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
ひじり野地区	44	44	3	32	0	0	3	1	2	1	2
ひじり野西団地	12	12	0	10	0	0	1	0	0	0	1
東聖団地	32	32	3	22	0	0	2	1	2	1	1
市街地地区	290	248	2	177	21	8	8	8	4	8	12
新町団地	108	77	1	57	5	4	4	0	2	2	2
さくら町団地	24	23	0	18	1	0	1	2	0	0	1
北町団地1	8	6	0	4	0	1	0	0	0	1	0
北町団地2	32	31	0	22	3	0	1	3	0	2	0
緑町団地	106	101	1	66	12	3	2	3	2	3	9
南町団地	12	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0
忠栄地区	8	8	0	7	1	0	0	0	0	0	0
忠栄団地	8	8	0	7	1	0	0	0	0	0	0
志比内地区	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0
志比内団地	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0
公営住宅 計	344	302	5	218	22	8	11	9	6	9	14
ひじり野地区	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
ひじり野西団地	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
市街地地区	26	26	18	0	0	0	0	0	0	2	6
緑町団地	26	26	18	0	0	0	0	0	0	2	6
志比内地区	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
志比内団地	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
特公賃住宅 計	34	34	26	0	0	0	0	0	0	2	6
町営住宅 計	378	336	31	218	22	8	11	9	6	11	20
		100%	9.2%	64.9%	6.5%	2.4%	3.3%	2.7%	1.8%	3.3%	6.0%

※平成21年3月の状況

町営住宅 計	365	348	9	231	15	13	6	15	17	16	26
		100%	2.6%	66.4%	4.3%	3.7%	1.7%	4.3%	4.9%	4.6%	7.5%

※収入階層

収入分位	改正後 (平成21年4月～)	改正前
I	0円～104,000円	0円～123,000円
II	104,001円～123,000円	123,001円～153,000円
III	123,001円～139,000円	153,001円～178,000円
IV	139,001円～158,000円	178,001円～200,000円
V	158,001円～186,000円	200,001円～238,000円
VI	186,001円～214,000円	238,001円～268,000円
VII	214,001円～259,000円	268,001円～322,000円
VIII	259,001円以上	322,001円以上

(4) 空家の状況

空家の状況は、以下のとおりとなっています。（平成26年5月現在）

新町団地（48年棟、49年棟など）、北町団地1の政策空家を除いた空き家戸数は、特公賃では0戸、公営住宅では11戸となっています。

地区名 団地名	管理 戸数	入居戸数		空家戸数				政策空家 除く 空き家率
						うち政策空家		
ひじり野地区	44	44	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
ひじり野西団地	12	12	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
東聖団地	32	32	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
市街地地区	290	248	85.5%	42	14.5%	31	10.7%	3.8%
新町団地	108	77	71.3%	31	28.7%	29	26.9%	1.9%
さくら町団地	24	23	95.8%	1	4.2%	0	0.0%	4.2%
北町団地1	8	6	75.0%	2	25.0%	2	25.0%	0.0%
北町団地2	32	31	96.9%	1	3.1%	0	0.0%	3.1%
緑町団地	106	101	95.3%	5	4.7%	0	0.0%	4.7%
南町団地	12	10	83.3%	2	16.7%	0	0.0%	16.7%
忠栄地区	8	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
忠栄団地	8	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
志比内地区	2	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
志比内団地	2	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
公営住宅 計	344	302	87.8%	42	12.2%	31	9.0%	3.2%
ひじり野地区	4	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
ひじり野西団地	4	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
市街地地区	26	26	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
緑町団地	26	26	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
志比内地区	4	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
志比内団地	4	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
特公賃住宅 計	34	34	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0.0%
町営住宅 計	378	336	88.9%	42	11.1%	31	8.2%	2.9%

(5) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

家賃決定の通知の際に、収入超過者又は高額所得者であり、公営住宅法では住宅を明渡す義務があることを周知していますが、実際に明渡しの請求等はありません。

本町においては、公営住宅等以外の賃貸住宅がまだ少ない状況でありますので、その受入れ先として、民間賃貸住宅の供給の促進を図っていく必要があります。

(6) 過去の改善実績及び維持管理状況

①維持管理状況

年度別の修繕費及び工事費

(千円)

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	計
修繕費	7,499	6,126	8,359	6,881	9,089	8,647	46,601
工事請負費	2,363	1,416	9,267	203	11,206	6,946	31,401
合計	9,862	7,542	17,626	7,084	20,295	15,593	78,002

年度別の各種点検費

(千円)

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	計
給水設備	2,233	2,292	1,447	1,623	1,739	2,014	11,348
消防設備	0	0	0	0	0	0	0
浄化槽	260	261	510	400	400	400	2,231
灯油設備	137	137	230	137	0	0	641
合計	2,630	2,690	2,187	2,160	2,139	2,414	14,220

②個別改善事業の実績

(千円)

団地名	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	計
ひじり野西団地										0
東聖団地			504 住防警	24,571 地デジ・外壁	27,783 外壁	3,885 給湯	4,830 灯油	3,307 灯油		64,880
新町団地			1,691 住防警	1,197 地デジ			2,919 屋根	4,400 灯油		10,207
さくら町団地			315 住防警							315
北町団地			630 住防警	294 地デジ			1,995 屋根			2,919
緑町団地			1,334 住防警	477 地デジ		106 住防警				1,917
南町団地										0
忠栄団地										0
志比内団地			94 住防警				2,331 屋根			2,425
合計	0	0	4,568	26,539	27,783	3,991	12,075	7,707	0	82,663

※外 壁…断熱改修及び外壁改修

※水洗化…下水道へ接続

※地デジ…地上デジタル放送対応改修

※住防警…住宅用火災報知器設置

※給 湯…給湯設備改修

※屋 根…屋根塗装

※灯 油…灯油設備改修

1-2. 公営住宅等の概況のまとめ

(1) 管理戸数

本町では現在、町営住宅10団地378戸が管理されています。この内公営住宅は、344戸、特定公共賃貸住宅（以下「特公賃」という。）は34戸となっています。

管理戸数の6割以上が、中層耐火建築物で、新町団地と緑町団地で2分しています。昭和40年代後半から、昭和50年代前半に建てられた新町団地の5棟の老朽化が進行しています。

(2) 入居者の状況

①世帯主の年齢構成（団地・地区別）

60歳以上の入居者の割合は37.2%と、平成21年の34.2%から増えています。

市街地地区、忠栄地区、志比内地区の団地における60代以上の割合が高く、高齢化が進んでいます。

②世帯人数（団地・地区別）

1人世帯の割合が、平成21年度に比べ増加しており、1人世帯と2人世帯の割合を合計すると57.2%と半数以上となっています。

(3) 入居者の収入状況

収入階層別の割合について、平成21年から大きな変化はありません。収入超過者は、平成21年から比べて減ってきています。

(4) 空家の状況

政策空家を除く空き家戸数は11戸で、うち5戸は緑町団地となっています。新町団地の建替えのため、政策空家が多くなっています。

(5) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

空家戸数が少ないため、本来の公営住宅の入居者を受け入れるためにも、明け渡しを求めるとともにその受け皿となる住宅ストックの供給の促進を図る必要があります。

(6) 過去の改善実績及び維持管理状況

平成20年度から、外壁改修や、屋根塗装の改修、灯油設備改修など、老朽化した部分の改修を行ってきております。

今後も計画的に長寿命化に係る改修を進めるとともに、増加する高齢化への対応を行っていく必要があります。

第2章 公営住宅等整備の方向性と目標管理戸数の設定

2-1. 公営住宅等の整備方向

(1) 東神楽町住生活基本計画（平成26年度見直し 計画期間平成27～36年度）

平成21年度に策定し、平成26年度に見直しを行った「東神楽町住生活基本計画」における基本理念及び基本方針を、公営住宅等整備の方向性とします。

..... 以下「東神楽町住生活基本計画」の抜粋

3-1. 住宅政策の基本理念と目標

(1) 基本理念

東神楽町の住宅をめぐる状況や住宅政策の視点を踏まえ、第8次東神楽町総合計画に定めるまちの将来像「笑顔あふれる花のまち ～みんなで築こう活力ある東神楽～」と基本目標5に掲げる「利便性のある快適なまちづくり」の実現に向け、住宅施策を進めるにあたっての基本理念を次のとおり定めます。

基本理念
「安心して暮らせる快適な環境のまち」の実現

(2) 基本目標

基本理念と第3章で整理した住宅政策の視点を踏まえ、基本目標を次のとおり定めます。

基本目標1 協働による安全・安心で良好な住環境の形成

基本目標2 安心・快適な暮らしを支える良質な住宅ストックの形成

基本目標3 必要な住情報を入手できる環境の整備

基本目標4 誰もが安心して暮らせるしくみづくり

2-2. 公営住宅等の目標管理戸数の設定

(1) 将来住宅フレーム及び目標戸数の設定

●「東神楽町住生活基本計画（平成26年度見直し）」では、将来人口及び世帯数を推計し、町の住宅のフレームを設定しており、その中で公営住宅等の戸数も設定されております。

本計画においては、その設定値を目標戸数と設定します。

公営住宅等の目標戸数は、350戸とします。（目標年度 平成36年度）

●公営住宅等の供給目標戸数

		平成26年度		平成36年度		
		管理戸数	378 戸		管理戸数	350 戸
公営住宅 344 戸	原則階層	264 戸	増減 → ± 0	264 戸	公営住宅 316 戸	
	収入超過者等	38 戸	↓ -16	22 戸		
	政策空家	31 戸	↓ -12	新規需要 30 戸		
	空家	11 戸				
	特定公共賃貸住宅	34 戸	→ ± 0	34 戸		

◎供給戸数の設定の考え方

- ・原則階層は、増減なしで戸数を設定します。
- ・収入超過者等は、収入階層がVより上の世帯の内、世帯主が50歳未満の入居者については、持ち家への移行、特定公共賃貸住宅又は民間賃貸住宅の斡旋を進めていくことで考えており、世帯主が50歳以上の戸数のみ、公営住宅の供給戸数として設定します。

V	-	9 戸	（うち世帯主が50歳以上の戸数	4 戸）
VI	-	6 戸	（うち世帯主が50歳以上の戸数	4 戸）
VII	-	9 戸	（うち世帯主が50歳以上の戸数	5 戸）
VIII	-	14 戸	（うち世帯主が50歳以上の戸数	9 戸）
				22 戸

- ・政策空家及び空家の戸数は、収入超過者等の縮減戸数も含めて、新規の需要に対応するための戸数として設定します。

(2) 対象となる住宅の設定

●公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、東神楽町が管理する全ての公営住宅・特定公共賃貸住宅とし、当該住宅の入居者の共同の福祉のために必要な共同施設も対象とします。

(3) 団地別・住棟別状況の把握

●この計画の対象である公営住宅等の団地及びその住棟について、次に掲げる項目を調査します。

①団地別・住棟別の基礎的項目

【団地単位】住所、法規制、敷地面積、戸数、建設年度

地区名	団地名	所在地	用途地域	指定	指定	敷地面積 (㎡)	戸数 (戸)	建設年度
				建	容			
				ペイ	積			
				率	率			
ひじり野地区	ひじり野西団地 (特公賃混在)	ひじり野北1条6丁目	1低	40%	60%	4,910.48	16 16	H20-H24
	東聖団地	ひじり野南1条1丁目	1低 1住	40% 60%	60% 200%	7,104.92	32 32	S56-S57
市街地地区	新町団地	北1条西1丁目	1中高	60%	200%	14,977.30	108 90	S48-S55
	さくら町団地	南2条西1丁目	2中高	60%	200%	9,881.57	24 24	H4-H5
	北町団地1	北3条東2丁目	1中高	60%	200%	1,960.00	8 0	S55
	北町団地2	北2条東2丁目	2中高	60%	200%	7,174.58	32 32	S56-S60
	緑町団地 (特公賃混在)	南1条東2丁目	2中高	60%	200%	18,258.10	132 132	S59-H18
	南町団地	南2条東1丁目	1低	40%	60%	2,894.26	12 12	S59-H18
忠栄地区	忠栄団地	19号南2番地	都市計画 区域外	—	—	4,261.04	8 8	H17-H19
志比内地区	志比内団地 (特公賃混在)	字志比内73番地	都市計画 区域外	—	—	2,370.43	6 4	S57-H9

管理戸数 (上段) ; 378
 目標戸数 (下段) ; 350

第3章 公営住宅等整備の基本理念と方針

3-1. 公営住宅等整備の基本理念

基本理念

- ①「低所得者などが安心して生活できる住宅の整備」
- ②「既存住宅ストックの長寿命化」（建替及び改善の推

3-2. 公営住宅等整備の基本方針

基本方針1 既存住宅の長寿命化の推進

- 予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ります。

基本方針2 公営住宅の本来の主旨を踏まえた、 管理体制の確立

- 各収入分位に合わせた適正なストックの整備を行います。

基本方針3 老朽化した住宅の建替の推進

- 老朽化したストックについては、円滑かつ計画的に建替を促進します。

3-3. 公営住宅長寿命化計画の目的

(1) 背景

当町では、昭和40年代後半、50年代に供給されたストックの老朽化が進んでおり、早期の建替や長寿命化改善による安全性・居住性の確保が求められています。

また、限られた財源の中で、効率的・効果的なストックマネジメントを行っていく必要があり、中長期的なビジョンを持ちながら、予防保全の観点を含めた事業計画を策定する必要があります。

(2) 目的

- 多様な世帯が安心して暮らせる安全で快適な住まいを持続的に供給できるよう、修繕、改善、建替などの公営住宅等の活用手法を定め、適正な維持管理による、ライフサイクルコストの縮減を目指します。
- 予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。
- 収入分位や世帯構成に合わせた適正なストックの整備を行います。
- 老朽化したストックについては、円滑かつ計画的に建替を促進します。

3-4. 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

管理する公営住宅等ストックの数や特性等に応じて、ストックの現状把握、データ管理に関する方針を示します。

- 管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- 公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- 公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理します。

(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

公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るための維持管理（日常点検、計画修繕、改善）の方針を示します。

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- 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周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、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ます。

3-5. 整備水準の目標

本計画における公営住宅等の整備水準は、建替え（新規建設を含む）、改善、修繕ごとに次のとおり整備水準の目標を設定します。

（1）建替え・新規建設

①住宅供給

- 町の世帯構成及び入居世帯の構成にあわせた住宅（少人数世帯（単身・2人世帯）向けと家族世帯向け（3～5人世帯の型別供給）
- 供給の比率は原則として、少人数世帯が概ね50%、家族世帯が概ね50%とします。
（現入居者の状況は、少人数世帯が、57.2%）
- 多様な世代が混住可能な住棟の構成とする。（バランスのとれた住戸配分）

②設備・施設

- 環境重視社会に対応し、省エネに配慮した設備機器の設置を推進します。

③ユニバーサルデザイン

- 北海道ユニバーサル住宅整備指針による整備を行います。
- 敷地内の雪処理に配慮した配置計画を行います。

（2）改善

- 全面的改善の場合は、標準管理期間30年以上を踏まえ、躯体性能の確認を行うとともに、建替え・新規建設と同様の整備水準を確保できるよう努めるものとします。
- 中耐の住棟でエレベーター未設置のものについては、敷地条件や費用対効果を考慮し、設置の可能性について検討を行います。
- 既存の状況によりすべての基準を満たすことが難しい場合もあるが、できる限り北海道ユニバーサル住宅整備指針によるものとします。

（3）修繕

- 耐用年数まで使用できるよう、躯体や整備の性能を維持するための修繕や老朽化した部品・設備の交換等の維持管理を適切に行います。

第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等

4-1. 活用手法

公営住宅等の活用手法には、建替、全面的及び個別改善、修繕対応、用途廃止の5つの方法があり、具体的内容を以下に示します。

活用手法	内容	区分1	区分2	具体的内容
建替	公営住宅を除却し、新たな公営住宅を建設する。非現地建替も含む			
全面的改善	右の項目を全て含み、住戸については躯体を残して全面的またはそれに類する改善を行うもの	住戸改善	居住性向上 福祉対応 安全性確保 長寿命化	
		共用部改善		
		屋外・外構部分		
個別改善	公営住宅の質の向上のために行う改善	規模増	2戸1、3戸2、増築	
		住戸改善	A：居住性向上－給湯設備の設置等 B：福祉対応－手すりの設置等 C：安全性確保－外壁落下防止改修等 D：長寿命化－躯体の耐久性向上等	
		共用部改善		
		共同施設改善		
修繕対応	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要になる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等			
用途廃止	公営住宅の用途を廃止する			

なお、建替及び改善を行った場合の標準管理期間は以下のとおりとします。

活用手法		標準管理期間
建替	耐火構造	35～70年
	準耐火構造	23～45年
	木造	15～30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

4-3-1. 1次判定(団地及び住宅単位の社会的特性による判定)

1次判定は、経過年数、需要の状況、高度利用の必要性及び可能性、改善履歴の観点から次の評価基準に基づき、フローに沿って建替え、維持管理、用途廃止の活用手法を選定します。

また、1次判定で建替え、維持管理、用途廃止の選定ができなかった団地又は住棟については、継続判定として、2次判定で検討します。

(1) 1次判定における評価項目

国が定める活用手法の選定基準に基づき、次の手順に沿って実施します。

経過年数

次のいずれかに該当する団地又は住棟は、建替え又は用途廃止の候補とします。

- ① 現時点で公営住宅法に基づく耐用年限を経過しているもの。

<該当する団地又は住棟> 北町団地1、志比内57年棟

需要の状況

耐用年限の1/2を経過した団地又は住棟のうち、政策空家等の理由ではなく、募集を行っているにも関わらず空き家が一定期間以上続いているものは、需要が無いと判定し、建替え又は用途廃止を検討します。

<該当する団地又は住棟> 該当する団地又は住棟はありません。

高度利用の必要性及び可能性

経過年数から選別された団地又は住棟で、次のいずれかに該当する場合は、土地利用における高度利用の必要性及び可能性が低いと判断し、用途廃止とします。

- ① 敷地面積や形状、条件等から建て替えが困難又は土地の高度利用が図れないもの。
- ② 周辺の土地利用、市街地の状況から、今後の利用可能性が低いもの。

<該当する団地又は住棟> 北町団地1、志比内57年棟

改善履歴の状況

改善事業を実施して、標準管理期間(全面的改善の場合、概ね30年以上、個別改善の場合、概ね10年以上)を経過していない団地又は住棟は、維持管理とします。

なお、建設から10年以内の団地又は住棟も維持管理とします。

<該当する団地又は住棟> ひじり野西団地、東聖団地、緑町H17年棟、H18年棟、南町団地、忠栄団地

(2) 1次判定のまとめ

地区名	団地名	住棟名	建設年	構造	戸数	経過年数		需要の有無	高度利用の必要性可能性	住棟の改善履歴	活用手法
							耐用年数				
ひじり野地区	ひじり野西団地	08-1	H20	木造	8戸	6年	30年	有	○	無	維持管理
		12-1	H24	木造	4戸	2年	30年	有	○	無	維持管理
	東聖団地	56-1,2	S56	簡二	16戸	33年	45年	有	○	有(H20)	維持管理
		57-1,2	S57	簡二	16戸	32年	45年	有	○	有(H21)	維持管理
市街地地区	新町団地	48-1	S48	中耐	24戸	41年	70年	-	○	無	継続判定
		49-1	S49	中耐	24戸	40年	70年	-	○	無	継続判定
		52-1	S52	中耐	24戸	37年	70年	有	○	無	継続判定
		53-1	S53	中耐	24戸	36年	70年	有	○	無	継続判定
		55-1	S55	中耐	12戸	34年	70年	有	○	無	継続判定
	さくら町団地	04-1	H04	耐二	16戸	22年	70年	有	○	無	継続判定
		05-3	H05	耐二	8戸	21年	70年	有	○	無	継続判定
	北町団地1	55-2,3	S55	簡平	8戸	34年	30年	-	×	有(H12)	用途廃止
	北町団地2	56-3	S56	中耐	24戸	33年	70年	有	×	無	継続判定
		60-1,2	S60	簡二	8戸	29年	45年	有	×	無	継続判定
	緑町団地	59-1	S59	中耐	24戸	30年	70年	有	○	無	継続判定
		62-2	S62	中耐	24戸	27年	70年	有	○	無	継続判定
		01-3	H01	耐二	8戸	25年	70年	有	○	無	継続判定
		07-5	H07	中耐	24戸	19年	70年	有	○	無	継続判定
		10-6	H10	中耐	18戸	16年	70年	有	○	無	継続判定
		18-1	H18	木造	8戸	8年	30年	有	○	無	維持管理
南町団地	25-1	H25	木造	12戸	1年	30年	有	○	無	維持管理	
忠栄地区	忠栄団地	19-1	H19	木造	4戸	7年	30年	有	○	無	維持管理
		21-1	H21	木造	4戸	5年	30年	有	○	無	維持管理
志比内地区	志比内団地	57-3	S57	簡平	2戸	32年	30年	-	×	無	用途廃止
■特定公共賃貸住宅											
ひじり野地区	ひじり野西団地	10-1	H22	木造	4戸	4年	30年	有	○	無	維持管理
市街地地区	緑町団地	06-1	H06	中耐	18戸	20年	70年	有	○	無	継続判定
		17-1	H17	木造	8戸	8年	30年	有	○	無	維持管理
志比内地区	志比内団地	06-2	H06	木造	2戸	20年	30年	有	×	無	継続判定
		09-1	H09	木造	2戸	17年	30年	有	×	無	継続判定

4-3-2. 2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)

2次判定は、1次判定で継続判定とした住棟を対象に、躯体や避難の安全性、居住性の観点から次の評価基準に基づき、フローに沿って修繕対応、改善、建替えの活用手法を選定します。

また、1次判定で維持管理と判定した住棟については、予防保全的な改善や修繕の必要性を2次判定で検討するものとします。

(1) 2次判定における評価項目

躯体の安全性

昭和56年の新耐震基準より前の耐震基準に基づき設計・施工された住棟については、簡易耐震診断の判定を参考としつつ、基本的には建替えとします。

<該当する団地又は住棟> 新町団地、北町団地2 56年棟

避難の安全性

二方向避難や防火区画が確保されていない住棟は改善又は建替えとします。

<該当する住棟> 該当する住棟はありません。

居住性

次のいずれかに該当する住棟は、改善の必要性があると判断します。

- ① バリアフリー性能が未整備のもの。
- ② 3階建て以上の住棟でエレベーターが未設置のもの。
- ③ 住戸面積が40㎡未満の住戸があるもの(単身世帯向けを除く。)
- ④ 浴室が未整備のもの。

なお、当町においては③、④に該当するものではありません。

<該当する住棟> 北町団地2 60年棟、緑町59年棟、62年棟、H01年棟、H07年棟、H10年棟、H06年棟(特公賃)

改善の必要性がある住棟は、個別改善による対応か、全面的改善になるかどうかの判定を行います。

個別改善

次のいずれかに該当する住棟は、個別改善の可能性があると判断します。

- ① 居住性の評価で該当した住棟について、個別改善での対応が可能なもの
- ② 1次判定で維持管理となった住棟のうち、個別改善が必要なもの

<該当する住棟>

居住性向上型(プラスチック化) 東聖団地

福祉対応型(住戸内部・共用部の段差解消) 北町団地2 60年棟、緑町H01年棟

安全性確保型 該当する住棟はありません

全面的改善について継続検討

改善の必要性がある住棟のうち、エレベーター設置が必要となるものは、廊下棟の増築が必要となるため、全面的改善の必要性も含めて継続検討するものとします。

<該当する住棟> 緑町59年棟、62年棟、H07年棟、H10年棟、H06年棟(特公賃)

また、1次判定で維持管理と判定した団地又は住棟及び上記の個別改善の必要性があると判定した住棟について、長寿命化改善の必要性を検討します。

長寿命化改善

建設から15年以上経過しており、屋根・外壁の塗装を行っていない住棟もしくは、屋根・外壁の塗装の修繕から10年以上経過している住棟を長寿命化改善の必要性ありと判定します。

<該当する住棟> さくら町H04年棟、H05年棟、北町団地2 60年棟、緑町H01年棟、志比内H06年棟、H09年棟

【2次判定】

1次判定によって維持管理とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討します。

- ①中長期的な修繕計画及び定期点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善を行います。
- ②上記のような改善について、予防保全的な改善の必要性が認められる場合、他の修繕・改善工事と合わせて合理的、効率的に行うことが適当と認められる場合は、長寿命化型改善を行います。
- ③長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は、修繕又は長寿命化型改善以外の個別改善とします。

地区名	団地名	住棟名	建設年度	構造	戸数	活用手法 1次判定時	長寿命化型改善の検討
ひじり野地区	ひじり野西団地	08-1,2	平成20年度	木造	8戸	維持管理	必要性なし
		12-1	平成24年度	木造	4戸	維持管理	必要性なし
	東聖団地	56-1,2	昭和56年度	簡二	16戸	維持管理	H20実施済
		57-1,2	昭和57年度	簡二	16戸	維持管理	H21実施済
市街地地区	新町団地	48-1	昭和48年度	中耐	24戸	継続判定	躯体の安全性×→建替え
		49-1	昭和49年度	中耐	24戸	継続判定	躯体の安全性×→建替え
		52-1	昭和52年度	中耐	24戸	継続判定	躯体の安全性×→建替え
		53-1	昭和53年度	中耐	24戸	継続判定	躯体の安全性×→建替え
		55-1	昭和55年度	中耐	12戸	継続判定	躯体の安全性×→建替え
	さくら町団地	04-1,2	平成04年度	耐二	16戸	維持管理	必要性あり
		05-3	平成05年度	耐二	8戸	維持管理	必要性あり
	北町団地1	55-2	昭和55年度	簡平	8戸	用途廃止	-
	北町団地2	56-3	昭和56年度	中耐	24戸	継続判定	躯体の安全性×→建替え
		60-1	昭和60年度	簡二	8戸	継続判定	必要性あり
	緑町団地	59-1	昭和59年度	中耐	24戸	継続判定	全面的改善検討
		62-2	昭和62年度	中耐	24戸	継続判定	全面的改善検討
		01-3	平成01年度	耐二	8戸	継続判定	必要性あり
		07-5	平成07年度	中耐	24戸	継続判定	全面的改善検討
		10-6	平成10年度	中耐	18戸	継続判定	全面的改善検討
南町団地	18-1	平成18年度	木造	8戸	維持管理	必要性なし	
	25-1	平成25年度	木造	12戸	維持管理	必要性なし	
	■特定公共賃貸住宅						
ひじり野地区	ひじり野西団地	22-1	平成22年度	木造	4戸	維持管理	必要性なし
市街地地区	緑町団地	06-1	平成06年度	中耐三	18戸	継続判定	全面的改善検討
		17-1	平成17年度	木造	8戸	維持管理	必要性なし
志比内地区	志比内団地	06-2	平成06年度	木造	2戸	継続判定	必要性あり
		09-1	平成09年度	木造	2戸	継続判定	必要性あり

4-3-3. 3次判定(団地単位の総合的検討)

1次判定、2次判定の結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、住棟別の活用手法について最終判定を行います。

① 団地単位での効率的ストック活用

- ・建替え、全面的改善又は個別改善と判定した住棟が混在する場合、住棟の配置や高度利用の可能性等を勘案して一体的建替えが適切な場合を検討します。

<該当する団地>

北町団地2 56年棟は、新耐震基準以前の住棟であり、建替えと判定しています。60年棟は耐火構造二階建てで、耐用年数1/2を経過しており、敷地も狭小であることから高度の利用が見込めない状況です。効率的ストック活用の見地から、新町団地とあわせた移転建替えとし、北町団地2は構想期間には用途廃止とします。

② まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

- ・周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備基準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討します。

<該当する団地>

新町団地 まちなかにおける大規模団地の建替えとなることから、町の総合計画とも連携し、子育て世帯に配慮した団地整備を進めることとします。

③ 地域単位での効率的ストック活用

- ・建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討します。

<該当する団地>

新町団地、北町団地1、北町団地2

北町団地1、北町団地2の敷地が狭小であり、高度の利用が見込めないことから、新町団地と統合し移転建替えとします。

【3次判定】

1次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえて、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行います。

- ① 団地単位での効率的ストック活用
- ② まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
- ③ 地域単位での効率的ストック活用
- ④ 周辺道路の整備状況
- ⑤ 仮住居の確保
- ⑥ 他の事業主体との連携

地区名	団地名	住棟名	建設年度	構造	戸数	活用手法 最終判定
ひじり野地区	ひじり野西団地	08-1	平成20年度	木造	8戸	修繕対応
		12-1	平成24年度	木造	4戸	修繕対応
	東聖団地	56-1	昭和56年度	簡二	16戸	個別改善（居住性向上型）
		57-1	昭和57年度	簡二	16戸	個別改善（居住性向上型）
市街地地区	新町団地	48-1	昭和48年度	中耐	24戸	建替え
		49-1	昭和49年度	中耐	24戸	建替え
		52-1	昭和52年度	中耐	24戸	建替え
		53-1	昭和53年度	中耐	24戸	建替え
		55-1	昭和55年度	中耐	12戸	建替え
	さくら町団地	04-1	平成04年度	耐二	16戸	個別改善（長寿命化型）
		05-3	平成05年度	耐二	8戸	個別改善（長寿命化型）
	北町団地1	55-2	昭和55年度	簡平	8戸	用途廃止（新町へ移転建替え）
	北町団地2	56-3	昭和56年度	中耐	24戸	修繕対応→構想期間に用途廃止
		60-1	昭和60年度	簡二	8戸	修繕対応→構想期間に用途廃止
	緑町団地	59-1	昭和59年度	中耐	24戸	修繕対応→構想期間に全面的改善検討
		62-2	昭和62年度	中耐	24戸	修繕対応→構想期間に全面的改善検討
		01-3	平成01年度	耐二	8戸	個別改善（長寿命化型）
		07-5	平成07年度	中耐	24戸	修繕対応→構想期間に全面的改善検討
		10-6	平成10年度	中耐	18戸	修繕対応→構想期間に全面的改善検討
	南町団地	18-1	平成18年度	木造	8戸	修繕対応
25-1		平成25年度	木造	12戸	修繕対応	
忠栄地区	忠栄団地	19-1	平成19年度	木造	4戸	修繕対応
		21-1	平成21年度	木造	4戸	修繕対応
志比内地区	志比内団地	57-3	昭和57年度	簡平	2戸	用途廃止
■特定公共賃貸住宅						
ひじり野地区	ひじり野西団地	10-1	平成22年度	木造	4戸	修繕対応
市街地地区	緑町団地	06-1	平成06年度	中耐三	18戸	修繕対応→構想期間に全面的改善検討
		17-1	平成17年度	木造	8戸	修繕対応
志比内地区	志比内団地	06-2	平成06年度	木造	2戸	個別改善（長寿命化型）
		09-1	平成09年度	木造	2戸	個別改善（長寿命化型）

4-4. 団地別活用計画

団地別、住棟別での判定に基づき、具体的活用計画を以下に示します。

団地名	所在地	用途地域	指定	指定	敷地面積 (㎡)	戸数 (戸)	建設年度	活用手法
			建	容				
			ベ	積				
			イ	率				
			率					
ひじり野西団地 (特公賃混在)	ひじり野北1条6丁目	1低	40%	60%	2,935.72	16 16	H20-H24	修繕対応
東聖団地	ひじり野南1条1丁目	1低 1住	40% 60%	60% 200%	7,104.92	32 32	S56-S57	個別改善 (居住性)
新町団地	北1条西1丁目	1中高	60%	200%	14,977.30	108 90	S48-S55	建替え
さくら町団地	南2条西1丁目	2中高	60%	200%	9,881.57	24 24	H4-H5	個別改善 (長寿命)
北町団地1	北3条東2丁目	1中高	60%	200%	1,960.00	8 0	S55	用途廃止
北町団地2	北2条東2丁目	2中高	60%	200%	7,174.58	32 32	S56-S60	修繕対応
緑町団地 (特公賃混在)	南1条東2丁目	2中高	60%	200%	18,258.10	132 132	S59-H18	個別改善 (長寿命)
南町団地	南1条東2丁目	2中高	60%	200%	2,894.26	12 12	H25	修繕対応
忠栄団地2	19号南2番地	都外※2	—	—	4,261.04	8 8	H17-H19	修繕対応
志比内団地 (特公賃混在)	字志比内73番地	都外※2	—	—	2,370.43	6 4	S57-H9	個別改善 (長寿命)
※1 都市計画区域内市街化調整区域						管理戸数(上段) ;	378	
※2 都市計画区域外						目標戸数(下段) ;	350	

第5章 長寿命化型改善計画

5-1. 建替事業の実施方針

計画期間内に建て替え事業を実施する新町団地については、第3章3-5で示した建替えの整備水準を目標としながら、次に示す実施方針に基づき整備を進めます。

(1) 多様な世帯によるコミュニティの形成

建替え事業の実施にあたっては、地域のコミュニティバランスが崩れることのないよう、多様な世帯が居住できるミックスコミュニティの形成の促進に配慮します。

(2) 地域福祉サービスの向上

大規模団地（概ね100戸以上）の建替えにおいては、地域の住環境向上につながるよう、公園の整備や社会福祉施設等の導入について検討します。

(3) 円滑な住み替えと mismatches の解消

既存住戸からの円滑な住み替えが図られるよう、居住者との合意形成を図りながら進めるとともに、高齢者の単身・夫婦世帯が比較的広い住戸や3階以上の階に住むなどの mismatches が増えていことから、建て替えを契機に mismatches の解消が図られるよう住み替えを進めていきます。

5-2. 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管理・改善事業の内容

「4-4.団地別活用計画」において「修繕対応」「個別改善」と判定した住棟を対象として計画期間内に実施する修繕・改善事業について、各手法の実施方針を示します。

(修繕対応)

- ・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、長期的に活用します。

【実施内容】定期点検の実施、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

(居住性向上型)

- ・引き続き活用を図る昭和50年代のストックについて、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、居住性を向上させます。

【実施内容】開口部のアルミサッシ化（プラスチック化）、複層ガラス化、ユニットバス化など

(福祉対応型)

- ・引き続き活用は図る昭和50年代のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】住戸内部、共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応

(安全性確保型)

- ・防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。

【実施内容】防犯、落下・転倒防止に配慮した建物部品の設置等

(長寿命化型)

- ・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】屋根塗装、外壁の高耐久化・断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化

(2) 修繕対応

標準修繕周期を以下のとおり定めます。

この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、長期的に活用します。

	項目	概要	実施周期 (予定)
建築	屋根金属板葺	補修 (板金塗装)	10年
		取替 (葺替、カバー工法)	15～20年
	外壁 (コンクリート)	補修 (劣化部補修、塗装、シーリング)	10～15年
	外壁 (外断熱パネル)	補修 (劣化部補修、塗装、シーリング)	10～15年
	外壁 (サイディング等)	補修 (劣化部補修、塗装、シーリング)	8～10年
	外部建具 (住戸玄関扉)	補修 (塗装)	10～15年
		取替	25～35年
	外部建具 (アルミサッシ)	取替	30～40年
	畳敷替	畳交換	27年
浴室ユニット改修	ユニット扉交換、防水改修、手すり設置	30年	
流し台	交換	30年	
電気	電灯幹線	取替 (引込開閉器盤、分電盤)	20～30年
	電灯設備	取替 (屋外共用照明器具)	12～18年
		取替 (屋内共用照明器具)	15～20年
	テレビ共視聴設備	取替 (アンテナ、ブースター、分配器)	12～18年
エレベーター改修	補修 (カゴ内装)	10～15年	
	取替	30年	
機械	量水器	取替 (メーター取替)	8年
	屋内給水設備	補修 (ポンプ取替)	12～18年
		取替 (配管)	15～20年
	受水層 (コンクリート製)	補修 (防水処理)	10～15年
	受水層 (FRP製)	取替	20～25年
	給湯設備 (ガス風呂釜)	取替 (風呂釜)	15年
		取替 (浴槽)	30年
	給湯設備 (ガス給湯器)	取替 (給湯器)	20年
衛生器具	補修 (ロータンク内金物取替)	15年	
排水設備	補修 (清掃)	10年	
	取替 (塩化ビニル管)	30年～	

(3) 団地別維持改善計画

計画年度内の団地別維持改修計画を下記に定めます。

団地名	戸数 (戸)	建設年度	活用手法	① 定期 点検	② 修繕対応 (計画修繕)	③ストック総合改善事業の対象				④ 共同施 設改修
						居住性 向上型	福祉 対応型	安全性 確保型	長寿命型	
ひじり野西団地 (特公賃混在)	16 16	H20-H24	修繕対応							
東聖団地	32 32	S56-S57	個別改善			プラス タ サ ッ シ 化 水 道 切 替				
新町団地	108 90	S48-S55	建替え							
さくら町団地	24 24	H4-H5	個別改善						屋根 外壁改修	
北町団地 1	8 0	S55	用途廃止							
北町団地 2	32 32	S56-S60	修繕対応							
緑町団地 (特公賃混在)	132 132	S59-H18	個別改善						屋根 外壁改修	
南町団地	12 12	H25	修繕対応							
忠栄団地 2	8 8	H17-H19	修繕対応							
志比内団地 (特公賃混在)	6 4	S57-H9	個別改善		外壁補修				屋根	

管理戸数（上段）； 378
.....
目標戸数（下段）； 350

- ※ 1 都市計画区域内市街化調整区域
- ※ 2 都市計画区域外

5-3. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 長寿命化計画を実施することの効果

公営住宅等長寿命化計画を策定し、予防保全的な維持管理等を実施することによって、次のような効果が期待できます。

- ・従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等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、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。
- ・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、公営住宅等の安全性が確保されます。
- ・公営住宅等について、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（LCC）算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算出します。

算出の方法は、次に示すとおりとします。

① 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

② LCC（計画前） = （修繕費 + 建替費） / 建設～築後○年までの使用年数

- ・公営住宅等長寿命化に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次の建替までのに要するコストを算出する
- ・「築後○年」は、過去の建替事例における、建替前住棟の築年数を構造ごとに平均した数値を基本とする。

③ LCC（計画後） = （修繕費 + 改善費 + 建替費） / 建築～築後△年までの使用年数

- ・公営住宅等長寿命化に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次の建替までのに要するコストを算出する
- ・「築後△年」は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数とする。