

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 事業手法の選定フローと選定結果

(1) 計画の対象

計画対象の住宅は、公営住宅 513 戸、特公賃 2 戸、単独住宅 69 戸の計 584 戸とします。

市営住宅管理一覧(令和3年3月末見込み)

市営住宅					
区分	地域	団地名称	建設年度	構造	戸数
公営住宅	串木野	塩屋堀住宅	1953、1962	簡二、木造	12
		新生町住宅	1959	木造	4
		郷野原住宅	1973～1975	簡二	24
		土川住宅	1965	簡平	2
		袴田住宅	1962、1965	木造、簡平	10
		照島住宅	1965	簡平	5
		大六野住宅	1965	簡平	4
		旭住宅	1965	簡平	5
		羽島住宅	1965	簡平	5
		胡麻堀住宅	1966	簡平	4
		松尾住宅	1966	簡平	4
		森木住宅	1966	簡平	11
		新田住宅	1972～1973	簡二	11
		松下住宅	1986	木造	6
		芹ヶ野住宅	1988～1989	木造	14
		金山住宅	1989	木造	4
		ひばりが丘団地	1989～1990	中耐	80
		文京町団地	1993～1994	中耐	52
		ウッドタウン	1998～2013、2015～2018	木造	54
		荒川住宅	2001～2003、2005	木造	8
		酔之尾東団地	1980	中耐	16
		浜西住宅	2018	低耐	8
		小計			
	市来	佐保井住宅	1976～1977	簡二	27
		珍ノ山住宅	1979	簡二	5
		中組住宅	1981、1984～1985	簡二、低耐	22
		日ノ出住宅	1997～2000、2002	中耐	98
		平佐原住宅	2004～2005	中耐	18
	小計				170
公営住宅計					513
特定公共賃貸住宅	串木野	ウッドタウン	1998	木造	2
	特定公共賃貸住宅計				2
市営住宅(単独)	串木野	酔之尾東団地	1980	中耐	64
		羽島地域振興住宅	2015	木造	2
		荒川地域振興住宅	2017	木造	2
		旭地域振興住宅	2018	木造	1
	市営住宅(単独)計				69
合計					584

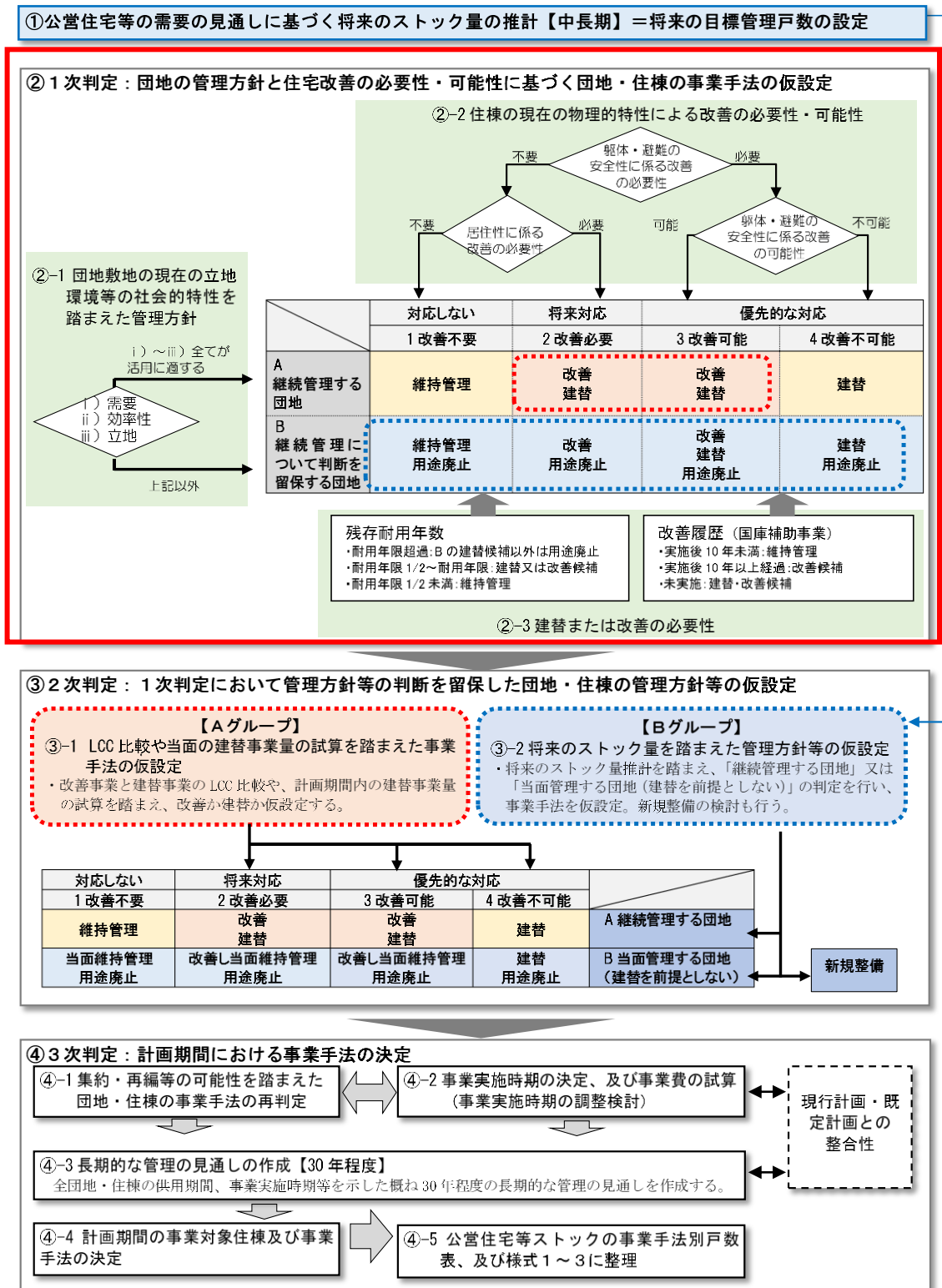
県営住宅					
区分	地域	団地名称	建設年度	構造	戸数
公営住宅	串木野	ひばりが丘団地	1989～1990	中耐	58
		串木野団地	1974～1976	中耐	111
		ウッドタウン串木野団地	1998～2000	木造	48
		橋之口団地	1978～1980	中耐	48
	市来	市来団地	1986～1988	中耐	48
公営住宅計					313
準公営住宅	串木野	ウッドタウン串木野団地	1997～2000	木造	4
準公営住宅計					4
特定公共賃貸住宅	串木野	ウッドタウン串木野団地	1999～2000	木造	2
特定公共賃貸住宅計					2
合計					319

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定フロー

① 団地別・住棟別事業手法の選定フロー

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、以下に事業手法の選定フローを整理します。なお、下図中「②-3 建替または改善の必要性」は本計画で追加した項目です。

事業手法の選定フロー



②立地・環境及び建築物の判定方針

- ・前頁の事業手法の選定フローの赤枠部分について、以下の手順で判定を行います。

●耐用年限（建替の必要性）

- ・最初に住棟の構造別の耐用年限の超過状況を判断します。すなわち、耐用年限を未超過の住宅は、原則として維持管理を想定します。

●立地・環境

- ・耐用年限超過状況の次に、需要・効率性・立地を評価し、すべての項目が満足（○印）の場合は「継続管理」、それ以外は「判断留保」とします。
- ・なお、需要は入居率、効率性は敷地面積、立地は利便性（バス停からの距離）、災害危険区域指定状況（土砂）とします。

●建築物

- ・建築物は安全性（耐震・避難）、居住性（床面積、バリアフリー、浴室、給湯、トイレの水洗化）で判定します。
- ・躯体の安全性で2方向避難に問題がある棟はないことから、新耐震基準※以前か以降かで判断し、次いで居住性の項目を判断します。

※ 便宜上建設年度が昭和 57 年以降か以前かで判定

【新耐震基準以前建設】

- ・居住性の項目すべてを満足する場合は「維持管理」とします。
- ・居住性のうち床面積 40 ㎡未満、かつ浴室なしの住棟は「用途廃止又は建替」とします。
- ・また、40 ㎡未満でかつ浴室スペースはある（△印）ものの、その他の居住性の項目すべてが不満足（×印）も「用途廃止又は建替」とします。
- ・上記以外を「改善」とします。（居住性の項目どれか一つでも×がある場合）

【新耐震基準以降建設】

- ・居住性の項目すべてを満足する場合は「維持管理」とします。
- ・居住性のうち一つでも不満足（×印）があれば「改善」とします。

③建替または改善の必要性

- ・「改善」となった住宅で、外壁改修を実施済の場合は「維持管理」とします。
- ・「改善」となった住宅で、耐用年限を超過している場合は「用途廃止又は建替」とします。

(3) 1次判定

判定項目を以下に整理します。

②-1 立地・環境

注) 下表の項目番号は、前頁の「選定フロー」図中の番号と対応

項目	記載内容・判定内容	○	×
需要	入居率（戸建は団地単位）	80%以上	左記以外
効率性	敷地面積（法定建替の市街地要件）	0.1ha 以上	0.1ha 未満
立地	バス停からの直線距離	300m 圏域内	300m 圏域外
	災害危険性の有無（土砂災害等）	危険区域外	危険区域内
その他	耐用年限の経過状況	1/2 未経過	左記以外
判定結果		全て○ ↓ 継続管理	左記以外 ↓ 判断留保

②-2 建築物の安全性 ★：中耐住棟において判定

項目	記載内容・判定内容	○	△	×	
躯体の安全性	耐震改修の必要性（新耐震基準への適合状況）	昭和 57 年以降	昭和 56 年以前	耐震診断で問題あり（該当なし）	
	耐震改修の可能性			○ あり	× なし
避難の安全性★	2方向避難確保の必要性	2方向避難に支障なし		2方向避難に支障あり	
	2方向避難改修の可能性			○ あり	× なし
判定結果		○ ↓ 居住性の判定へ		○ ↓ 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）

END

②-2 建築物の居住性

項目	記載内容・判定内容	○	×	△
居住性	a. 居住面積水準（住戸面積 40 m ² ）	40 m ² 以上	40 m ² 未満	
	b. 高齢化対応（手すり等の工事）	H2 以降建設	H2 以前	
	c. 設備水準（浴室設備）	浴槽設置済	浴室なし	浴槽なし
	d. 設備水準（給湯）	3点給湯	なし	給湯あり
	e. 設備水準（トイレの水洗化）	水洗	汲取り	
判定結果		全て○ （改善不要） ↓ 維持管理	a. と c. が × or c 以外すべて × ↓ 用途廃止又は建替	左記以外（改善必要） ↓ 建替・改善の必要性の判定へ

END

END

②-3 建替・改善の必要性

項目	記載内容・判定内容	○	×
耐用年限までの残存年数	改善後の標準管理期間 10 年以上を確保できるか	11 年以上	10 年以下
判定に係る改善履歴	国庫補助を受けた改善事業の実施の有無	あり	なし
判定結果		維持管理	改善 用途廃止又は建替

（４）２次判定

１次判定において継続管理の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。

①ＬＣＣの比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

１次判定において、「躯体・避難の安全性」、「居住性」の改善の必要性があり、改善可能なものについては、計画期間内の建替事業量を試算し、財政やマンパワーなどの面から建替が可能かどうかを判定します。困難な場合は改善を検討します。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定します。なお、１次判定において、「用途廃止又は建替」となった住宅を、効率性の面から、「建替」と「用途廃止」に分類します。

また、新規整備や民間賃貸住宅の借上げの検討も行います。

（５）３次判定

計画期間内における事業手法を決定します。

①集約・再編等の可能性を含めた団地・住棟の事業手法の再判定

効率的な事業実施のため、建替団地等の集約・再編等の可能性を含めた検討を行います。

②事業実施時期の決定及び事業費の試算

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算します。この結果、事業費が時期的に偏在するなど、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないかどうか確認を行います。

③長期的な管理の見通しの作成

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

④計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年）内における最終的な事業手法を決定します。

参考：長期的な管理の見通し

事業費合計		単位：百万円	
10年間	平均	30年間	平均
489	49	1,867	62

(6) 判定結果

① 1次判定

	維持管理又は用途廃止	改善、建替又は用途廃止	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が可能	合計
継続管理	浜西住宅、日ノ出住宅、平佐原住宅 計 124 戸	ひばりが丘団地 計 80 戸			204
判断留保	文京町団地、ウッドタウン、荒川住宅、羽島地域振興住宅、荒川地域振興住宅、旭地域振興住宅 計 121 戸	塩屋堀住宅、新生町住宅、郷野原住宅、土川住宅、袴田住宅、照島住宅、羽島住宅、大六野住宅、旭住宅、胡麻堀住宅、松尾住宅、森木住宅、新田住宅、松下住宅、芹ヶ野住宅、金山住宅、酔之尾東団地、佐保井住宅、珍ノ山住宅、中組住宅、酔之尾東団地(定住促進住宅) 計 259 戸			380
計	245	339	0	0	584

② 2次判定



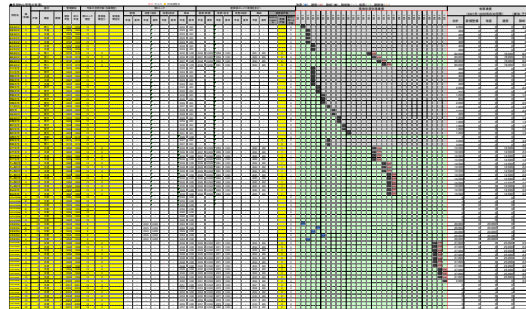
【市公営住宅の需要戸数推計結果】
縮小

	維持管理又は用途廃止	改善	建替	用途廃止	合計
継続管理	浜西住宅、日ノ出住宅、平佐原住宅 計 124 戸	ひばりが丘団地 計 80 戸			204
当面管理(建替しない)	文京町団地、ウッドタウン、荒川地域振興住宅、荒川住宅、羽島地域振興住宅、旭地域振興住宅 計 121 戸	郷野原住宅、新田住宅、松下住宅、酔之尾東団地、佐保井住宅、中組住宅 計 106 戸		塩屋堀住宅、新生町住宅、土川住宅、袴田住宅、照島住宅、羽島住宅、大六野住宅、旭住宅、胡麻堀住宅、松尾住宅、森木住宅、芹ヶ野住宅、金山住宅、珍ノ山住宅、酔之尾東団地(定住促進住宅) 計 153 戸	380
計	245	186	0	153	584

③ 3次判定

- 事業量の試算、事業実施
時期の調整検討
- 【次期建替】
なし
- 【次期用途廃止】
塩屋堀住宅等
- 【次期個別改善】
文京町団地、日ノ出住宅

長期的な管理の見通し



■ 市営住宅整備の方針

民賃の借上：なし

上表は判別できないため、p.参考5～10を参照

維持管理	個別改善	建替	用途廃止	合計
郷野原住宅、浜西住宅、新田住宅、松下住宅、芹ヶ野住宅、金山住宅、ひばりが丘団地、ウッドタウン、荒川住宅、佐保井住宅、珍ノ山住宅、中組住宅、平佐原住宅、羽島地域振興住宅、荒川地域振興住宅、旭地域振興住宅、日ノ出住宅	文京町団地、酔之尾東団地、日ノ出住宅、酔之尾東団地（定住促進住宅）		塩屋堀住宅、新生町住宅、土川住宅、袴田住宅、照島住宅、羽島住宅、大六野住宅、旭住宅、胡麻堀住宅、松尾住宅、森木住宅	
346	172		66	584

4－2 事業計画

(1) 事業手法別戸数

判定結果及び令和元～12年度建替予定を踏まえた事業手法別戸数を整理すると、下表のようになります。

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数	480戸	447戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	480戸	447戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	42戸	66戸	108戸
個別改善事業予定戸数	42戸	66戸	108戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	438戸	381戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	33戸	33戸	66戸
特公賃管理戸数	2戸	2戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	2戸	2戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	2戸	2戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸
単独住宅管理戸数	69戸	69戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	69戸	69戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	0戸	64戸	64戸
個別改善事業予定戸数	0戸	64戸	64戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	69戸	5戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸
公営住宅等管理戸数	551戸	518戸	—

(2) 団地別事業計画

団地別事業手法及び計画戸数は、次頁表のとおりです。 注) 住棟単位のため、団地名重複有り

	事業手法	団地名	従前戸数	計画戸数	備考
公営	用途廃止	塩屋堀住宅	12	12	入居者の退去を待つて除却
		新生町住宅	4	4	入居者の退去を待つて除却
		土川住宅	2	2	入居者の退去を待つて除却
		袴田住宅	10	10	入居者の退去を待つて除却
		照島住宅	5	5	入居者の退去を待つて除却
		羽島住宅	5	5	入居者の退去を待つて除却
		大六野住宅	4	4	入居者の退去を待つて除却
		旭住宅	5	5	入居者の退去を待つて除却
		胡麻堀住宅	4	4	入居者の退去を待つて除却
		松尾住宅	4	4	入居者の退去を待つて除却
		森木住宅	11	11	入居者の退去を待つて除却
		小計	66	66	
	個別改善	文京町団地	52	52	長寿命化
		酔之尾東団地	16	16	長寿命化、居住性向上、福祉対応
		日ノ出住宅	40	40	長寿命化（A棟、B棟）
		小計	108	108	
	維持管理	郷野原住宅	24	24	
		浜西住宅	8	8	
		新田住宅	11	11	
		松下住宅	6	6	
		芹ヶ野住宅	14	14	
		金山住宅	4	4	
		ひばりが丘団地	80	80	
		ウッドタウン	54	54	
		荒川住宅	8	8	
		佐保井住宅	27	27	
		珍ノ山住宅	5	5	
		中組住宅	22	22	
		平佐原住宅	18	18	
		日ノ出住宅	58	58	C棟、D棟、E棟
		小計	339	339	
		合計	513	513	
特 公 賃	維持管理	ウッドタウン	2	2	
	小計		2	2	
	合計		2	2	
単 独	個別改善	酔之尾東団地（定住促進住宅）	64	64	長寿命化、居住性向上、福祉対応
	小計		64	64	
	維持管理	羽島地域振興住宅	2	2	
		荒川地域振興住宅	2	2	
		旭地域振興住宅	1	1	
	小計		5	5	
	合計		69	69	
総計			584	584	

(3) 概算事業費

計画に基づき、事業費を試算すると、10年間で、約5億8千8百万円の事業費となります。

なお、公営住宅の建替や個別改善等では、社会資本整備総合交付金（最大50%）を活用できることから、これらの事業費全てを市の財政費でまかなうわけではありません。しかし、多大な財政負担を伴うことになり変わらないことから、事業実施にあたっては財政当局との十分な調整を図ることとします。

事業費試算に用いた戸当たり整備費

事業手法	戸当たり整備費	備考
建替	1,600万円	除却・整地費（100万円）、その他経費は別途
用途廃止	100万円	除却費（木造・簡易耐火）
個別改善	200万円	屋上・外壁改修（長寿命化）
	130万円	居住性向上型改善（3点給湯）
	20万円	福祉対応型（手すり設置、簡易な段差解消）
維持管理	20万円	ただし、屋上防水、外壁改修等の計画修繕は別途

概算事業費（計画期間中）

事業手法	建替		用途廃止	個別改善	維持管理
対象団地数			公営11団地	公営・単独3団地	16団地
内容・対象戸数	除却 整地		66戸	文京町：長寿命化型 日ノ出：長寿命化型 酔之尾東：長寿+居住+福祉	288戸
	建設			文京町：52戸 日ノ出：40戸 酔之尾東：80戸 (公営16戸・単独64戸)	
算出根拠 (単価×戸数)			100万円×66戸	(長寿命化型) 200万円×92戸 (長寿命化型+居住性向上型+福祉対応型) 350万円×80戸	20万円× 288戸
総事業費			66百万円	464百万円	57.6百万円

合計：約5億8千8百万円

※参考：市の財政負担額（個別改善事業）

【交付金充当率50%（上限値）の場合】

	①個別改善事業費	②社会資本整備総合交付金（50%）	財政負担額（①－②）
公営	240百万円	120百万円	120百万円
単独	224百万円	—	224百万円
合計	464百万円	120百万円	344百万円

【交付金充当率30%（実績値）の場合】

	①個別改善事業費	②社会資本整備総合交付金（30%）	財政負担額（①－②）
公営	240百万円	72百万円	168百万円
単独	224百万円	—	224百万円
合計	464百万円	72百万円	392百万円

4-3 事業プログラム

(1) 事業プログラムの考え方

事業プログラムは、建設時期別のストックの分散化を視野に置きながら、以下の考え方で検討していきます。

早期に事業着手する団地の選定方針

- ・建設年次が古い、若しくは老朽化が著しい、または改善事業を一度も実施していない団地
- ・安全性などの観点から緊急的な事業実施を要する団地
- ・入居者の活用要望が高い、または管理上の問題が大きい団地
- ・敷地がまとまっており、整備効果が期待できる団地
- ・長期的な住宅需要が期待できる団地

(2) 事業プログラム

- ・個別改善事業は、計画期間前期に文京町団地（52 戸）の長寿命化型改善（屋根・外壁改修）を 1 棟/年のペースで実施します。計画期間後期では、酔之尾東団地（80 戸）の長寿命化型改善（屋根・外壁改修）及び居住性向上型改善（3 点給湯設置）・福祉対応型（手すり設置・簡易な段差解消）、日ノ出住宅（40 戸）の長寿命化型改善（屋根・外壁改修）を実施します。
- ・用途廃止は、対象団地において入居者の退去を待つて解体を行います。

市営住宅の年度別整備スケジュール

団地名	前期					後期					備考
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
用途廃止	塩屋堀住宅	●	→	→	→	→	→	→	→	→	▲12戸、入居者の退去を待つて解体。
	新生町住宅										▲4戸、同上。
	土川住宅	●	→	→	→	→	→	→	→	→	▲2戸、同上。
	袴田住宅	●	→	→	→	→	→	→	→	→	▲10戸、同上。
	照島住宅	●	→	→	→	→	→	→	→	→	▲5戸、同上。
	羽島住宅	●	→	→	→	→	→	→	→	→	▲5戸、同上。
	大六野住宅	●	→	→	→	→	→	→	→	→	▲4戸、同上。
	旭住宅	●	→	→	→	→	→	→	→	→	▲5戸、同上。
	胡麻堀住宅	●	→	→	→	→	→	→	→	→	▲4戸、同上。
	松尾住宅	●	→	→	→	→	→	→	→	→	▲4戸、同上。
	森木住宅	●	→	→	→	→	→	→	→	→	▲11戸、同上。
個別改善	文京町団地	設計 (52戸)	A棟 10戸	E棟 10戸	C棟 12戸	B棟 10戸	D棟 10戸				長寿命化型
	酔之尾東団地						設計 (80戸)	1号棟 40戸	2号棟 40戸		長寿命化型＋居住性向上型＋福祉対応型
	日ノ出住宅							設計 (98戸)	A棟 24戸	B棟 16戸	長寿命化型
	計	0戸 (52戸)	10戸	10戸	12戸	10戸	10戸 (80戸)	40戸	40戸 (98戸)	24戸	16戸

第5章 事業の実施方針

5-1 点検の実施方針

修繕標準周期に先だ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を図ります。

建物や設備等については、法定点検、日常点検（法定点検以外の定期的な点検）を実施し、状況把握に努めます。

台風、大雨、地震等の自然災害後は、職員による現地巡回を実施して安全確認を行うほか、必要に応じて緊急点検を実施し、建物の状況を把握します。

計画的な改修計画（計画修繕計画等）を立案し、改修事業の実施に加え、定期的な点検結果を踏まえて、計画を適宜見直すことにより、効率的・効果的な修繕・改善の実施に努めます。

（1）法令に基づく保守点検

公営住宅等のうち建築基準法第12条に規定される定期調査ないし定期点検（以下、「法定点検」という。）の対象は下表のとおりです。

法定点検の実施対象

項目	建築物 (建築基準法第12条第1項・第2項)	昇降機、建築設備 (建築基準法第12条第3項・第4項)
対象	5階以上、1,500㎡超の共同住宅 (酔之尾東団地)	・昇降機（該当なし） ・左記に設けられる換気設備、排煙設備、非常用の照明装置（該当なし） ・防火設備（随時閉鎖式の防火扉，防火シャッター）（該当なし）
頻度	3年毎	毎年
資格者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

法定点検の対象外となる住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じ、同様の点検を実施するものとします。

(2) 日常的な点検

①年1回以上の日常的な点検の実施

日常的な点検は全住宅を対象に年1回以上実施します。具体的には、定期的な巡回など、日常業務の中で機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認し、その結果を記録することとします。また、住宅内部等、定期点検や日常点検では把握困難な部位は、退去時に点検を実施することとします。

なお、点検にあたり専門的判断を要する場合には、専門業者等による2次点検を実施します。

②点検に係る職員の知識等の習得

点検等に関し、その前提となる建築物や設備の機能を理解するための研修等に参加するとともに、建築物や設備、点検に関する技術・ノウハウの取得などに関する知識の向上を図り、より適正な点検が実施できるようにします。

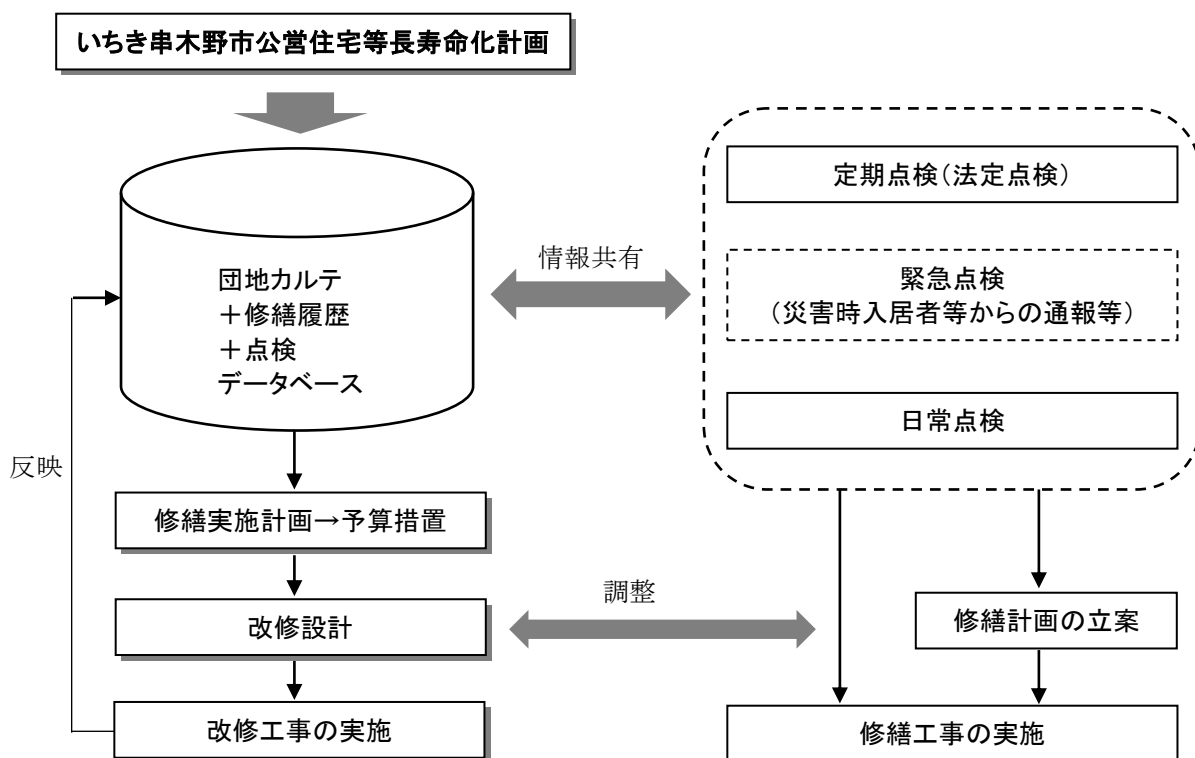
③点検結果の修繕計画への反映

建築物・設備等の定期的な点検結果をもとに、必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとします。

④団地別・住棟別状況の把握及び日常的な維持管理の記録の蓄積

全住宅を対象に、団地別・住棟別の「団地カルテ」について、各団地・住棟の概要及び管理状況が分かるデータを住棟単位で整理します。また、住棟単位の修繕履歴データを整理し、随時、履歴を確認できる仕組み（データベース）の整備や、日常的な維持管理とコスト縮減に繋がる修繕計画の作成を図ります。

点検結果等を反映した修繕計画への反映



⑤日常的な点検部位

日常的な点検部位を下表に整理します。

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
		□補強コンクリートブロック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)	□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
		□シーリングの劣化及び損傷の状況	□有	□無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	□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、パイプスペ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
		□雨樋の劣化及び損傷の状況	□有	□無
	イ) 屋根	□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	
Ⅱ 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
		☐ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 出入口	☐ 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
		☐ 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
	エ) 階段	☐ 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	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
Ⅲ 消防設備	ア) 自動火災報知器	☐ 自動火災報知器の破損、変形、脱落、腐食の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 自主避難はしご	☐ 自主避難はしごの腐食及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 使用の際の支障の有無 (避難に際し、容易に接近できるか)	☐ 有	☐ 無
		☐ 標識の変形、脱落、汚損の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 消火器	☐ 設置場所に置いてあるか	☐ 有	☐ 無
		☐ 消火薬剤の漏れ、ホース等の変形、損傷、腐食、劣化等の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 安全栓の状況 (外れていないか、安全栓の封が脱落していないか)	☐ 有	☐ 無

屋外・外構

点検部位		点検項目	所見の有無	
附帯施設等	ア) 遊具・ベンチ等	☐ 破損、劣化の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 公園、緑地	☐ 雑草等の繁茂、害虫の発生、ゴミ放棄	☐ 有	☐ 無
	ウ) 駐車場	☐ 舗装破損や沈下の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 自転車置き場	☐ 上屋の破損、支柱等の劣化	☐ 有	☐ 無
	オ) ゴミ置き場	☐ 破損、劣化の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 園路・フットパス・広場	☐ 舗装破損や沈下・傾斜、支障物等の状況	☐ 有	☐ 無

5-2 計画修繕の実施方針

全住宅を長期にわたって良質なストックとして維持管理していくためには、適切な計画修繕を実施することが必要です。

建物の耐用年限までストックの性能を適正に維持するため、以下の計画修繕及び経常的な維持管理等に努めます。

(1) 計画修繕の内容

①計画修繕工事内容

住宅の長寿命化を図るため、必要な修繕について、修繕周期などの基準を定めて計画的に修繕（計画修繕）を行います。計画修繕では、修繕周期（目安）を踏まえて必要な住棟において実施します。ただし、それぞれの修繕工事において長寿命化型改善が有効と判定された住棟は除くこととします。また、他の修繕・改善との同時実施による事業の合理化に配慮します。

建物の主要部位（屋根、外壁、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備等）の周期的な計画修繕については、その劣化状況を踏まえるとともに、財政状況を勘案しながら効果的な実施に努めます。建設時期の新しい耐火構造住宅は、躯体等の安全性や住宅面積・設備水準など居住性に問題はないことから、適切な計画修繕等を実施しながら維持管理します。

計画修繕の内容と修繕周期の目安

工事名	基本的な工事内容	修繕周期（目安）※
屋上防水	現状と同様の仕様で屋根の再塗装等を行う	概ね 12 年(補修) 概ね 24 年(修繕)
外壁改修	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、現状と同等の仕様で再塗装を行う	概ね 18 年(塗替) 概ね 36 年(除去・塗装)
外部建具（鋼製、アルミ製）	点検・調整を行う	概ね 12 年(点検・調整)
屋内給排水設備改修	住棟内の給排水管、給水ポンプの取り替え若しくは修繕	概ね 30 年(取替)
屋内ガス管改修	住棟内のガス管の取り替え若しくは修繕を行う	概ね 30 年(取替)
水道メーター取替工事	計量法に基づき、取り替えを行う	8 年

※ 修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）による

参考：計画修繕の内容の例（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課））

■躯体、屋外

修繕等項目	修繕内容
外壁塗装	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の浮き、亀裂等の著しい外壁、共用部分(階下、階段等)を修繕のうえ、棟単位で全面塗装
屋根断熱防水	概ね 12 年以上経過したもので、防水層の浮き等が著しく、漏水の恐れのある屋根を棟単位で断熱防水
階段室床等の防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのある階段室床等を棟単位で全面塗膜防水
バルコニー床防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのあるバルコニー床を棟単位で全面塗膜防水
鉄部塗装	鋼製手摺等にあつては、概ね 3 年以上、外回り建具にあつては、概ね 6 年以上経過した塗装で、発錆等の著しいものを団地単位で全面塗装

■住戸内

修繕等項目	修繕内容
鋼製窓建具のアルミ化	概ね 30 年以上経過した外回り鋼製窓建具で劣化の著しいものをアルミ製建具に取替
浴室扉取替	概ね 20 年以上経過した木製扉で、腐食等の著しいものをアルミ製扉に取替
鋼製物干金物取替	概ね 18 年以上経過したバルコニー天井付け鋼製物干金物で腐食等の著しいものをアルミ製(伸縮型)に取替

■機械

修繕等項目	修繕内容
給水管取替	屋外管にあつては、概ね 18 年以上、屋内管にあつては、概ね 25 年以上経過したもので、赤水等の著しい管を団地単位又は棟単位で取替
雑排水管取替	概ね 18 年以上経過したもので、管内腐食等により漏水の恐れのある台所流し用排水管を棟単位で取替
屋外ガス管取替	概ね 22 年以上経過したもので、腐食等によりガス漏れの恐れのある屋外管を取替
污水处理施設改修	(1)水質汚濁防止法に基づく水質基準に適合しない施設の改修 (2)汚泥処分が困難な地域にある施設に汚泥貯留層の新・増設
給水施設改修	建築基準法改正に伴い、受水槽の 6 面点検が困難な施設のうち、損傷の著しいものについて、6 面点検が可能な施設に改修
洗濯排水設備の設置	洗濯排水設備未設置住宅のうち設備可能な住宅に直接又は間接による排水設備を設置

■電気

修繕等項目	修繕内容
テレビ共同聴視設備新設等	テレビ共同聴視設備のアンテナにあつては、概ね 6 年以上、増幅器にあつては、概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化により受信状態の悪化したものを取替
照明器具取替	概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化の著しい共用部分(廊下、階段等)、屋外の照明器具を団地又は棟単位で取替
エレベーター設備の改良(耐震対策)	建築基準法に基づく耐震対策としてエレベーターに地震時管制装置を設置(措置済みのものを除く)
エレベーター設備修繕	概ね 20 年以上経過したもので、腐食劣化の著しい、かご及び三方枠を棟単位で取替又は塗装
玄関チャイム・ブザーのインターホン化	チャイム又はブザーが整備されている住戸を対象としてインターホン化
電灯幹線の改修(40 アンペア化)	住戸最大契約容量が 40 アンペアまで増量可能となるよう共用部分の電灯幹線を改修。なお、住戸内の配線改修は共用部分の改修が完了した住棟から入居者の要望により実施

②修繕の実施

住宅の修繕については、市で行うものと、入居者が費用負担するものとがあります。市が行う修繕は以下のとおりです。

（法令及び条例に基づいて行う範囲の修繕で入居者が行うべき修繕を除いた修繕）

- i) 計画修繕：年月の経過や住宅の立地条件などにより、自然消耗したものについて、計画的な修繕を実施。（例：外部鉄部塗装など）
- ii) 一般修繕：計画修繕以外の比較的小規模な修繕。
- iii) 特別修繕：台風、豪雨などにより建物その他の施設に損害を受けた場合の復旧工事

（２）経常的な維持修繕等

経常的な維持修繕は、住宅保守のため、事業化（改善・建替・用途廃止）に関わらず実施します。

①空家修繕

入居者が転出した際には、住戸内部などを点検のうえ、壁、天井の塗り替え等、必要となる室内修繕をまとめて行います。

②その他の経常的な修繕

配水管等の修繕、ガス管、電気配線等の取替は、入居者の日常生活に支障がないよう随時実施します。

（３）データベースの構築と履歴情報の蓄積

団地や住棟・住戸の情報、修繕履歴等を整理した「団地カルテ」へ、設備の漏水などの不具合やその他建築物や附帯施設の破損等の小規模修繕等を記録し、必要に応じて団地・住棟・住戸毎に修繕履歴を確認することができるようになります。

（４）計画の見直しと適切な予算措置の実施

定期点検結果や財政事情その他関連施策等の状況を総合的に判断して、年次ごとの改修等の事業計画や、修繕費等を見返し、適切な予算措置化に向けて、関係課と調整を図ります。

5－3 改善事業の実施方針

(1) 個別改善事業の実施方針

個別改善を計画する住棟は、全て耐火構造の階段室型の住棟構成となっています。

文京町団地及び日ノ出住宅は水回りの居住性がある程度確保されていることから、外壁の長寿命化型改善による性能向上を主眼とした個別改善を中心に実施します。

酔之尾東団地は、水回りに関する居住性に課題があることから、外壁の長寿命化型改善による性能向上と合わせて、3点給湯の設置による居住性向上型改善を実施すると共に、福祉対応型改善を実施します。なお、管理戸数が多く、事業費が多大になることから、事業実施前に改めて事業内容の検討を行うこととします。

公営住宅

住棟タイプ	団地名	概要	住戸内	住棟
中耐型	文京町団地	H5～6 中耐4F 52戸	—	外壁汚れ、鉄部サビ等が著しいことから、外壁改修を行う。屋上についても、予防的保全の観点から屋上防水を行う。
	酔之尾東団地	S55 中耐5F 16戸	水回り等の性能向上が課題のため3点給湯を設置する。合わせて、福祉対応として手すりを設置する。	
	日ノ出住宅	H8～13 中耐4F 40戸	—	

単独住宅

住棟タイプ	団地名	概要	住戸内	住棟
中耐型	酔之尾東団地	S55 中耐5F 64戸	水回り等の性能向上が課題のため3点給湯を設置する。合わせて、福祉対応として手すりを設置する。	外壁汚れ、鉄部サビ等が著しいことから、外壁改修を行う。屋上についても、予防的保全の観点から屋上防水を行う。

個別改善事業は、入居者の合意が得られるなど条件が整った住棟を優先して、外壁改修等の長寿命化型改善、3点給湯の設置等の居住性向上型改善、手すり設置等の福祉対応型改善を進めることとします。

個別改善工事の内容

工事名	基本的な工事内容	建設後もしくは計画 修繕後の経過年数 (目安)
外壁改善改修 (長寿命化型)	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、ケレン（さび落としや脆弱な旧塗膜の除去）、躯体補修の上、耐久性が現状より高い仕様にて再塗装を行う。	概ね 20～25 年
屋上断熱防水改修 (長寿命化型)	カバー工法（今ある屋根や外壁を活かし、そのまま包みこむ方法）にて、アスファルト防水層を新設する。現在屋根スラブに断熱層がない若しくは不十分な場合、断熱層をスラブ上に設置する。	概ね 20～25 年
3点給湯の設置 (居住性向上型)	風呂場、洗面所、台所の3ヶ所に給湯設備を設置する。	—
手すりの設置 (福祉対応型)	便所に手すりを設置する。	—

個別改善事業内容の検討（例）

団地タイプ／改善部位	現状の住戸プラン／改修箇所
中耐標準型 ・外壁改修・屋上防水改修※ ・給湯設備改善（給湯器設置等） ・手すり設置（便所）	＜酔之尾東＞

※印：長寿命化型改善

5-4 建替事業の実施方針

（1）建替事業の実施方針

計画期間内に建替事業の対象となる住棟はありません。

5－5 用途廃止の実施方針

(1) 用途廃止の実施方針

①用途廃止団地

今後の市営住宅需要や、以下のような継続的な土地の有効利用の観点进行勘案し、老朽化した市営住宅の用途廃止を計画します。

- ・効率的な管理・活用が困難な小規模団地（敷地面積 0.1ha 未満又は管理戸数 10 戸未満）
- ・団地の前面道路やアプローチ道路が狭く（4m未満）、拡幅の見通しが無いため建築基準法上、建替が困難な団地（地形、敷地形状が高度利用に適さない場合（隣地との関係や高低差があるなど））

団地名	構造	棟番号	階数	戸数	建設年度
塩屋堀住宅	簡二	1	2	10	1953
	木造	2	1	1	1962
	木造	3	1	1	1962
新生町住宅	木造	1	1	1	1959
	木造	2	1	1	1959
	木造	3	1	1	1959
	木造	5	1	1	1959
土川住宅	簡平	2	1	1	1965
	簡平	2	1	1	1965
袴田住宅	木造	4	1	1	1962
	木造	5	1	1	1962
	木造	6	1	1	1962
	簡平	7	1	5	1965
	簡平	8	1	2	1965
照島住宅	簡平	1	1	3	1965
	簡平	2	1	2	1965
羽島住宅	簡平	1	1	5	1965
大六野住宅	簡平	1	1	4	1965
旭住宅	簡平	1	1	5	1965
胡麻堀住宅	簡平	1	1	1	1966
	簡平	2	1	3	1966
松尾住宅	簡平	1	1	4	1966
森木住宅	簡平	1	1	4	1966
	簡平	3	1	4	1966
	簡平	4	1	3	1966

②用途廃止の時期

代替できる他の市営住宅への住み替えを誘導しつつ、入居者の退去を待って用途廃止します。

③用途廃止後の跡地活用

用途廃止した跡地の活用については、公園や広場などの公共用地利用、管理替えをして福祉施設用地等として活用するなどの利用が考えられます。

用途廃止団地の跡地活用のイメージ

活用に対する特性	活用検討の方向	活用イメージ
- 交通・施設利便性が良く、他用途への転換など多様な利用の可能性はある - 譲渡や使用料等の徴収の可能性があるなどの土地のポテンシャルがある	地域の需要を把握し、民間住宅供給や新たな施設立地のための用地売却や貸与等、土地利用転換の方向性を探る	- 商業・業務施設 - 民間賃貸住宅 - 戸建分譲住宅 - 福祉・医療施設 - その他公的施設 - 駐車場（使用料徴収）
地域で活用を図るべき具体的なニーズがある	貸与や払下げ等により、地域からの土地利用に係るニーズを実現する	- 集会所や地域交流施設 - 避難場所
利便性がやや劣る立地または敷地形状から住宅等利用に適さないなど活用上の支障が大きい	他の公共的な利用への転換を図る	- 公園・緑地 - 共同菜園（農園等を含む） - 駐車場

一方、除却しない活用として、戸建住宅や共同住宅等に活用することなどを条件に、民間に払い下げ、地域の定住につながる用途としての利用を促すとともに、その売却益を市営住宅の建替や改善等の事業費に充当するなどの活用も考えられます。

また、社会福祉法人等に譲渡または貸与して、他用途に転用することも考えられます。

これらを含め、有効な跡地等の活用を検討します。

他用途転用の事例：シルバー共同住宅陽光



（出典：H26 年度財務省財政制度分科会 夕張市長提出資料）

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 公営住宅

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： いちき串木野市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地域賃貸住宅 ☐ 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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
文京町団地	A	10	中耐	H5	-	R7	設計	長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)									667	
文京町団地	B	10	中耐	H5	-	R7	設計				長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)						689	
文京町団地	C	12	中耐	H6	-	R7	設計			長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)							926	
文京町団地	D	10	中耐	H6	-	R7	設計					長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)					785	
文京町団地	E	10	中耐	H6	-	R7	設計		長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)								765	
酔之尾東団地	1	8	中耐	S55	-	R7						設計	長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)+居住性向上型 (給水管、給湯管)+福祉対応型				448	
酔之尾東団地	2	8	中耐	S55	-	R7						設計		長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)+居住性向上型 (給水管、給湯管)+福祉対応型			455	
日ノ出住宅	A	24	中耐	H8	-	R7								設計	長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)		2,058	
日ノ出住宅	B	16	中耐	H9	-	R7								設計		長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)	1,416	
郷野原住宅	1	6	簡2	S48	-	R7												
郷野原住宅	2	6	簡2	S49	-	R7												
郷野原住宅	3	6	簡2	S49	-	R7												
郷野原住宅	4	6	簡2	S50	-	R7												
浜西住宅	1	8	低耐	H30	-	R7												
新田住宅	1	6	簡2	S47	-	R7												
新田住宅	2	5	簡3	S48	-	R7												
松下住宅	1	1	木造	S61	-	R7												
松下住宅	2	2	木造	S61	-	R7												
松下住宅	3	2	木造	S61	-	R7												

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： いちき串木野市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
（公営住宅） 地域賃貸住宅
（公営住宅） 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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
芹ヶ野住宅	4	2	木造	H1	-	R7												
芹ヶ野住宅	5	2	木造	H1	-	R7												
芹ヶ野住宅	6	2	木造	H1	-	R7												
芹ヶ野住宅	7	2	木造	H1	-	R7												
金山住宅	1	2	木造	H1	-	R7												
金山住宅	2	2	木造	H1	-	R7												
ひばりが丘団	A	13	中耐	H1	-	R7												
ひばりが丘団	B	13	中耐	H1	-	R7												
ひばりが丘団	C	13	中耐	H1	-	R7												
ひばりが丘団	D	13	中耐	H1	-	R7												
ひばりが丘団	E	9	中耐	H2	-	R7												
ひばりが丘団	F	9	中耐	H2	-	R7												
ひばりが丘団	G	10	中耐	H2	-	R7												
ウッドタウン	1	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	2	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	4	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	5	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	6	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	7	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	8	2	木造	H11	-	R7												
ウッドタウン	9	2	木造	H11	-	R7												
ウッドタウン	10	2	木造	H11	-	R7												
ウッドタウン	11	2	木造	H12	-	R7												
ウッドタウン	12	2	木造	H13	-	R7												
ウッドタウン	13	2	木造	H14	-	R7												
ウッドタウン	14	2	木造	H15	-	R7												
ウッドタウン	15	2	木造	H16	-	R7												
ウッドタウン	16	2	木造	H17	-	R7												
ウッドタウン	17	2	木造	H18	-	R7												
ウッドタウン	18	2	木造	H19	-	R7												

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： いちき串木野市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
（公営住宅） 賃貸住宅 （公営住宅） 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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
ウッドタウン	19	2	木造	H20	-	R7														
ウッドタウン	20	2	木造	H21	-	R7														
ウッドタウン	21	2	木造	H22	-	R7														
ウッドタウン	22	2	木造	H22	-	R7														
ウッドタウン	23	2	木造	H24	-	R7														
ウッドタウン	24	2	木造	H25	-	R7														
ウッドタウン	25	2	木造	H26	-	R7														
ウッドタウン	26	2	木造	H27	-	R7														
ウッドタウン	27	1	木造	H28	-	R7														
ウッドタウン	28	1	木造	H29	-	R7														
ウッドタウン	29	1	木造	H29	-	R7														
ウッドタウン	30	1	木造	H29	-	R7														
荒川住宅	1	2	木造	H13	-	R7														
荒川住宅	2	2	木造	H14	-	R7														
荒川住宅	3	2	木造	H15	-	R7														
荒川住宅	4	2	木造	H17	-	R7														
佐保井住宅	1	5	簡2	S51	-	R7														
佐保井住宅	2	5	簡3	S51	-	R7														
佐保井住宅	3	5	簡4	S51	-	R7														
佐保井住宅	4	4	簡5	S52	-	R7														
佐保井住宅	5	4	簡6	S52	-	R7														
佐保井住宅	6	4	簡7	S52	-	R7														
珍ノ山住宅	1	5	簡2	S54	-	R7														
中組住宅	1	5	簡2	S56	-	R7														
中組住宅	2	5	簡2	S56	-	R7														
中組住宅	3	3	低耐	S59	-	R7														
中組住宅	4	4	低耐	S59	-	R7														
中組住宅	5	5	低耐	S60	-	R7														
日ノ出住宅	C	18	中耐	H10	-	R7														
日ノ出住宅	D	24	中耐	H12	-	R7														
日ノ出住宅	E	16	中耐	H13	-	R7														
平佐原住宅	1	9	中耐	H15	-	R7														
平佐原住宅	2	9	中耐	H17	-	R7														

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。

(2) 特公賃住宅

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： いちき串木野市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (地保賃) 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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
ウッドタウン	1	2	木造	H10	-	R7														

(3) 単独住宅

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： いちき串木野市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (地保賃) 改良住宅 (その他) 単独住宅

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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
静之尾東団地 (定住促進住宅)	1	32	中耐	S55	-	R7							設計	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)+居住性向上型 (給水管、給湯管)+福祉対応型					1,791	
静之尾東団地 (定住促進住宅)	2	32	中耐	S55	-	R7							設計	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)+居住性向上型 (給水管、給湯管)+福祉対応型					1,819	
羽島地域振興住宅	1	1	木造	H28	-	R7														
羽島地域振興住宅	2	1	木造	H28	-	R7														
荒川地域振興住宅	1	1	木造	H30	-	R7														
荒川地域振興住宅	2	1	木造	H30	-	R7														
旭地域振興住宅	1	1	木造	H30	-	R7														

【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： いちき串木野市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (地保賃) 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		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			

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

事業主体名： いちき串木野市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (地保賃) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考	
			法定点検	法定点検に準じた点検	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36		H37

第 7 章 長寿命化に向けたライフサイクルコストとその縮減効果の把握

(1) 検討対象団地

本計画では、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）の縮減を目指しています。

そこで、ここでは、計画期間内に長寿命化型改善事業を計画している下表の団地のLCCの縮減効果長寿命化の効果を確認するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）」の算出プログラムを利用して、LCCを算出します。

ライフサイクルコストの算出の概要

公営住宅

計画	対象団地	内容	算出方法
長寿命化型改善事業	文京町団地:52 戸 日ノ出住宅:40 戸	改善、修繕に要するコストを考慮したライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出	戸当たり、年間のLCCについて計画前と計画後を比較※
長寿命化型改善事業、居住性向上型改善事業、福祉対応型改善事業	酔之尾東団地:16 戸		

※ 戸当たりで算出した結果を住棟単位（千円/棟・年）で算出
戸当たりのLCC（縮減）額×当該住棟の戸数

単独住宅

計画	対象団地	内容	算出方法
長寿命化型改善事業、居住性向上型改善事業、福祉対応型改善事業	酔之尾東団地（定住促進住宅）:64 戸	改善、修繕に要するコストを考慮したライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出	戸当たり、年間のLCCについて計画前と計画後を比較※

※ 戸当たりで算出した結果を住棟単位（千円/棟・年）で算出
戸当たりのLCC（縮減）額×当該住棟の戸数

(2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の手順

対象とする住棟のライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方を以下に示します。

- ・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に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコストを比較します。
- ・戸当たりコストを基に当該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。

下表の「LCC（計画前）－LCC（計画後）」がプラスになっていれば「縮減効果がある」と判断されます。

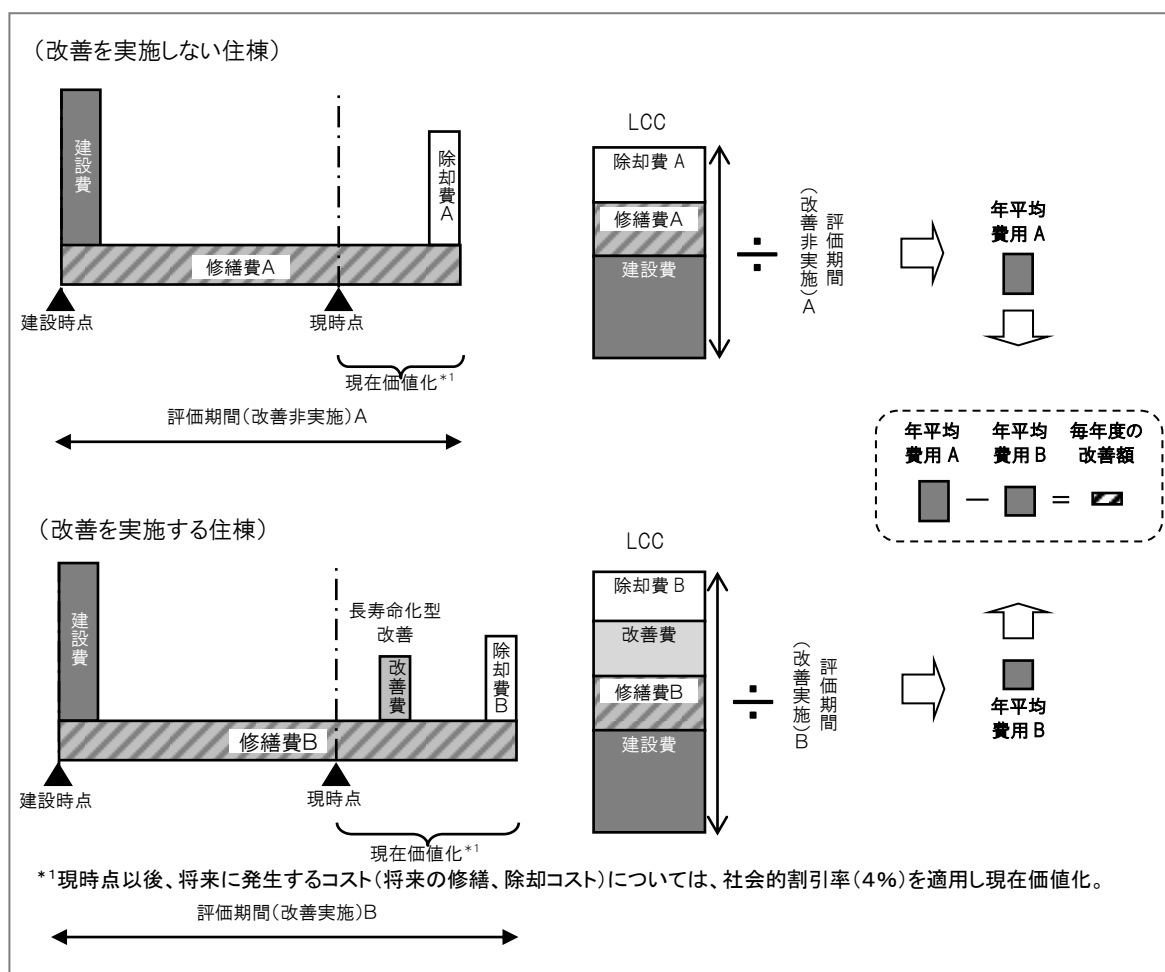
なお、建替のLCCについては、LCC（計画後）を算出します。

- ① 1 棟のLCCの縮減効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）〔単位 千円/棟・年〕
- ② LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）
- 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）

評価期間

	計画前	計画後
耐火構造	築後 50 年	築後 70 年

参考：ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法



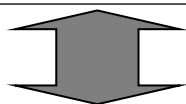
ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法（続き）

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC改善効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）} \quad \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

$$\textcircled{2} \text{ LCC（計画前）} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間（改善非実施）}} \quad \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

*2: 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。

- 建設費：指針では推定再建築費（＝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）としているが、本市の実態により近づけるため対象となる住棟の各住戸の近傍同種家賃算出式で用いているものを使用。
- 修繕費：建設費（推定再建築費）に典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を乗じて算定される累積修繕費で代用。本試算では中層耐火階段室型の修繕乗率を採用。
- 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。本試算での評価期間は前述のとおり。
- 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。



$$\textcircled{3} \text{ LCC（計画後）} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

*3: (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。

- 建設費：②の記載と同じ。建替のLCCは、計画後モデルにより試算しているが、建設費は平成27年度公表の標準建設費を使用している。
- 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく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改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額（※）
- 修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。本試算では中層耐火階段室型の修繕乗率を採用。
- 除却費：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）：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）。本試算での評価期間は前述のとおり。

（※）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

(3) ライフサイクルコストの算出結果と効果について

①長寿命化型改善事業のLCC縮減効果

長寿命化型改善（屋上防水＋外壁改修）を計画している住棟のLCCの年平均の縮減額をみると、棟によってバラつきはありますが、すべてプラスとなっています。

このことから、対象住棟の長寿命化型改善によるLCCの縮減効果があると判断されます。

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

【公営住宅】

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	改善事業の内容	予定 年度	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
文京町団地	A	10	中耐	H5	屋上防水、外壁改修	R4	667
文京町団地	B	10	中耐	H5	屋上防水、外壁改修	R7	689
文京町団地	C	12	中耐	H6	屋上防水、外壁改修	R6	926
文京町団地	D	10	中耐	H6	屋上防水、外壁改修	R8	785
文京町団地	E	10	中耐	H6	屋上防水、外壁改修	R5	765
日ノ出住宅	A	24	中耐	H8	屋上防水、外壁改修	R11	2,058
日ノ出住宅	B	16	中耐	H9	屋上防水、外壁改修	R12	1,416

②長寿命化型改善事業+居住性向上型改善事業+福祉対応型改善事業のLCC縮減効果

長寿命化型改修（屋上防水＋外壁改修）、居住性向上型改善事業並びに福祉対応型改善事業を計画している住棟のLCCの年平均の縮減額をみると、棟によってバラつきはありますが、すべてプラスとなっています。

このことから、対象住棟の長寿命化型改善、居住性向上型改善並びに福祉対応型改善によるLCCの縮減効果があると判断されます。

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

【公営住宅】

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	改善事業の内容	予定 年度	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
酔之尾東団地	1	8	中耐	S55	屋上防水、外壁改修、 3点給湯の設置、手すりの設置	R9	448
酔之尾東団地	2	8	中耐	S55	屋上防水、外壁改修、 3点給湯の設置、手すりの設置	R10	455

【単独住宅（定住促進住宅）】

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	長寿命化型 改善の内容	予定 年度	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
酔之尾東団地(定住促進住宅)	1	32	中耐	S55	屋上防水、外壁改修、 3点給湯の設置、手すりの設置	R9	1,791
酔之尾東団地(定住促進住宅)	2	32	中耐	S55	屋上防水、外壁改修、 3点給湯の設置、手すりの設置	R10	1,819

(4) 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化にかかる改善及び維持管理による効果について、以下に整理します。

- 定期点検・日常的な点検の実施により、これまでの問題やクレーム等が発生してから修繕等を実施する維持管理（いわゆる事後保全）から、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図ることで、市営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減が可能となります。
- 適切な時期に修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、市営住宅の安全が確保できます。
- 海岸に近い、内陸部に立地しているなどの団地の立地特性、建設年度、点検結果等を踏まえた緊急度や重要性などに応じた維持管理を行い、適切な時期に修繕・改善を実施することで、限られた予算の中で、結果として効率的な実施ができます。

第8章 計画の推進に向けて

(1) 団地カルテ、修繕データベース、点検データベースの整備・蓄積と適切な運用

市営住宅は建設後の年数の経過とともに住宅の老朽化、居住水準等の陳腐化が進んでいくことになるため、良好な居住環境を保全するためには適切な維持・管理を行うことが必要です。また、公営住宅は、経過年数に応じて家賃収入が下がる一方、修繕費用が膨らむ傾向にあることから、適切な計画修繕に基づきストックを有効に活用していくことが求められます。

このため、「団地カルテ」と維持管理データベースや点検データベースを活用して、将来必要となる修繕の内容とその実施時期を適切に計画し、今後の計画修繕に反映していきます。

また、維持修繕に適切な資金投入が行われるよう修繕費用を適正に見積り、計画的な修繕を行うことが必要です。このため、修繕費用を適正に見積り、計画的な修繕ができるようなツールの導入を検討します。

(2) 改善事業に係る入居者の合意形成

改善事業を円滑に進めるためには、入居者に対するこまめな情報提供が重要となります。このため、入居者を対象とした事業説明会や広報誌、パンフレット等の配布により、以下の観点から事業への理解が得られるよう取組を図ります。

- ・団地や住棟の活用手法選定の根拠や考え方の入居者への周知。
- ・改善等の必要性やメリットの入居者や地域住民などへの周知。

また、工事に当たっては工事車両の出入りや工事に伴う騒音等が発生する可能性があり、団地周辺住民の理解・協力が得られるよう配慮します。

(3) 多様な事業手法の検討

市営住宅の補完として、増加する民間空き家を活用した住宅セーフティネット法に基づくセーフティネット住宅の活用を検討します。

また、公営住宅及び特公賃の改善事業については、国費の対象となりますが、定住促進住宅等については、改善事業費の捻出が課題となります。市の改修費負担を軽減する方策の一つとして、入居者による改修（DIY）などを検討します。

DIY住宅の事例：南九州市（壁・天井・床等の色・柄・素材等を変更できる）

DIY住宅(自分で内装改修ができる住宅)入居者募集

自分のお好みに内装をアレンジできるDIY住宅の入居者を募集しています。

DIY [Doityourself]

DIY住宅とは？

これまでの市営住宅では、「壁紙を自分の好きなものに変更したい」「作り付けの家具を設置したい」と思っても、許可が出なかつたり退居するときに元に戻すこと(原状回復義務)が条件であったりと、いろいろな制約がありました。そんな原状回復義務などの制約を緩和し、市が指定する市営住宅に限り、入居者が自分の好みに応じて市営住宅の内装を改修(DIY)できる住宅です。

出典：南九州市ホームページ

參考資料

参考資料 1 市営住宅 団地別住棟別事業手法選定表

回地概要 基礎情報										1次判定(その①立地・環境等)										1次判定(その②建築物)										1次判定(その③建替・改善の必要性)			1次判定	2次判定		3次判定								
地区	回地番号	住宅名	種類	棟数	棟名称	階数	戸数	住戸専有面積	敷地面積	構造	耐用年限	建設年度		1)需要		2)効率性		3)立地		その他	立地環境等 からみた管 理方針	躯体										事業性			事業手法 (仮設定)	優先順位	事業手法	特記事項		参考: H23年度長 寿化計画におけ る活用方針	その他、政策的判断	中長期的な管理 の見通し (事業手法)	3次判定結果 (計画期間内の 事業手法)	
												入居率	法定建替 要件の適 合性	利便性	災害危険の 可能性(土 砂災害等)	耐用年限 の経過状 況	新耐震 基準	耐震改修 の可能性	2方向 避難			a.住戸面 積	b.高齢化 対応	c.設備水 準(浴室 設備)	d.設備水 準(給湯)	e.設備水 準(トイレ の水洗化)	判定結果	耐用年 間での残 存年数	改善内容	判定に係る改善														
										入居率(回 地単位)	○: 入居率 80%以上 ×: 上記 以外	○: 0.1ha 以上 ×: 0.1ha 未満	○: パス 停から 300m以 内 ×: 上記 以外	○: 危険 区域外 ×: 上記 以外	×: 耐用年 限超過 △: 上記 以外耐用 年限1/2経過 ○: 上記 以外	継続管理 判断留保	○: S57年 以降建設 または S56以前 建設で壁 式(耐火 構造)	○: 可能 ×: 困難 一: 未判 定	○: 問題 なし ×: 問題 あり 一: 調査対 象外(平屋 建)	a. 40m ² 以上 ×: 40m ² 未満 一: 対象外 (車身世帯 向け)	平成3年 以降、○ 以上以 降、○以 上以外 でバリア フリー改 修済、△ ×: なし	○: 3点給 湯あり △: 上記 以外の給 湯設備あり ×: なし	○: 設備水 準(給湯) ×: 設備水 準(給湯) なし	○: 水洗 り ×: 汲 取り	各判定結果に ついて ○: 問題なし △: 設備と高齢 化対応で問題 あり ×: 面積又は浴 室で問題あり	標準管 理期間 残り	a.流し台取 替、床張替 b.水洗化、 下水接続 c.外壁改修 d.その他修 繕 一: なし	○: 判定に係る改善 一: なし	用途廃止又は建替 維持管理 改善	需要、効率 性、立地等 (4: 最大、 0: 最小)	建替 用途廃止 改善 維持管理	建替 用途廃止 個別改善 維持管理	建替 用途廃止 個別改善 維持管理											
照島小	1	塩屋郷住宅	公営住宅	1	1	2	10	47.90㎡	480	簡2	1998	28	1953	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	○	×	×	×	×	×	-22	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
照島小	1	塩屋郷住宅	公営住宅	1	2	1	1	37.10㎡	480	木造	1992	37	1962	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	×	×	×	×	×	×	-28	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
照島小	1	塩屋郷住宅	公営住宅	1	3	1	1	37.10㎡	480	木造	1992	37	1962	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	×	×	×	×	×	×	-28	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
串木野小	2	新生町住宅	公営住宅	1	1	1	1	31.00㎡	733	木造	1989	34	1959	100.0%	○	×	○	×	×	判断留保	△	-	○	×	×	×	×	○	×	-31	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	用途廃止							
串木野小	2	新生町住宅	公営住宅	1	2	1	1	31.00㎡	733	木造	1989	34	1959	100.0%	○	×	○	×	×	判断留保	△	-	○	×	×	×	×	○	×	-31	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	用途廃止							
串木野小	2	新生町住宅	公営住宅	1	3	1	1	31.00㎡	733	木造	1989	34	1959	100.0%	○	×	○	×	×	判断留保	△	-	○	×	×	×	×	○	×	-31	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	用途廃止							
串木野小	2	新生町住宅	公営住宅	1	5	1	1	31.00㎡	733	木造	1989	34	1959	100.0%	○	×	○	×	×	判断留保	△	-	○	×	×	×	×	○	×	-31	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	用途廃止							
串木野小	3	郷野原住宅	公営住宅	1	1	2	6	43.70㎡	1,947	簡2	2018	48	1973	91.7%	○	○	×	○	×	判断留保	△	-	○	○	×	△	△	×	△	-2	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理							
串木野小	3	郷野原住宅	公営住宅	1	2	2	6	48.60㎡	1,947	簡2	2019	49	1974	91.7%	○	○	×	○	×	判断留保	△	-	○	○	×	△	△	×	△	-1	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理							
串木野小	3	郷野原住宅	公営住宅	1	3	2	6	48.60㎡	1,947	簡2	2019	49	1974	91.7%	○	○	×	○	×	判断留保	△	-	○	○	×	△	△	×	△	-1	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理							
串木野小	3	郷野原住宅	公営住宅	1	4	2	6	49.70㎡	1,947	簡2	2020	50	1975	91.7%	○	○	×	○	×	判断留保	△	-	○	○	×	△	△	×	△	0	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理							
羽島小	4	土川住宅	公営住宅	1	2	1	1	33.00㎡	348	簡平	1995	40	1965	100.0%	○	×	○	×	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	×	×	-25	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	用途廃止							
羽島小	4	土川住宅	公営住宅	1	2	1	1	33.00㎡	348	簡平	1995	40	1965	100.0%	○	×	○	×	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	×	×	-25	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	用途廃止							
串木野小	5	新田住宅	公営住宅	1	4	1	1	29.00㎡	791	木造	1992	37	1962	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	○	×	×	×	×	×	-28	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
串木野小	5	袴田住宅	公営住宅	1	5	1	1	29.00㎡	791	木造	1992	37	1962	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	×	×	×	×	×	×	-28	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
串木野小	5	袴田住宅	公営住宅	1	6	1	1	29.00㎡	791	木造	1992	37	1962	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	×	×	×	×	×	×	-28	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
串木野小	5	袴田住宅	公営住宅	1	7	1	5	33.00㎡	578	簡平	1995	40	1965	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	×	×	-25	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
串木野小	5	袴田住宅	公営住宅	1	8	1	2	33.00㎡	578	簡平	1995	40	1965	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	×	×	-25	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
照島小	6	照島住宅	公営住宅	1	1	1	3	36.00㎡	845	簡平	1995	40	1965	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	×	×	-25	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
照島小	6	照島住宅	公営住宅	1	2	1	2	36.00㎡	845	簡平	1995	40	1965	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	×	×	-25	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
羽島小	7	羽島住宅	公営住宅	1	1	1	5	33.00㎡	636	簡平	1995	40	1965	100.0%	○	×	○	×	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	×	×	-25	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	用途廃止							
生福小	8	大穴野住宅	公営住宅	1	1	1	4	33.00㎡	714	簡平	1995	40	1965	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	×	×	-25	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
旭小	9	旭住宅	公営住宅	1	1	1	5	33.00㎡	509	簡平	1995	40	1965	100.0%	○	×	×	×	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	×	×	-25	-	-	改善、建替、又は用途廃止	1		用途廃止	用途廃止							
串木野小	11	胡麻郷住宅	公営住宅	1	1	1	1	37.20㎡	457	簡平	1996	41	1966	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	○	×	-24	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
串木野小	11	胡麻郷住宅	公営住宅	1	2	1	3	37.20㎡	457	簡平	1996	41	1966	100.0%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	○	×	-24	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
羽島小	12	松尾住宅	公営住宅	1	1	1	4	33.00㎡	510	簡平	1996	41	1966	100.0%	○	×	○	×	×	判断留保	△	-	○	×	×	△	△	×	×	-24	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	用途廃止							
羽島小	13	森木住宅	公営住宅	1	1	1	4	40.00㎡	1,500	簡平	1996	41	1966	100.0%	○	○	○	×	×	判断留保	△	-	○	○	×	△	△	×	△	-24	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
羽島小	13	森木住宅	公営住宅	1	3	1	4	40.00㎡	1,500	簡平	1996	41	1966	100.0%	○	○	○	×	×	判断留保	△	-	○	○	×	△	△	×	△	-24	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
羽島小	13	森木住宅	公営住宅	1	4	1	3	40.00㎡	1,500	簡平	1996	41	1966	100.0%	○	○	○	×	×	判断留保	△	-	○	○	×	△	△	×	△	-24	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3		用途廃止	用途廃止							
羽島小	14	浜西住宅	公営住宅	1	1	4	8	49.97㎡	1,913	低耐	2088	30	2018	87.5%	○	○	○	○	○	継続管理	○	-	○	○	○	○	○	○	○	68	-	-	維持管理	4		維持管理	維持管理							
串木野小	15	新田住宅	公営住宅	1	1	2	6	44.30㎡	758	簡2	2017	47	1972	90.9%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	○	×	△	△	×	△	-3	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理							
串木野小	15	新田住宅	公営住宅	1	2	2	5	46.40㎡	758	簡2	2018	48	1973	90.9%	○	×	○	○	×	判断留保	△	-	○	○	×	△	△	×	△	-2	-	-	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理							
冠岳小	16	松下住宅	公営住宅	1	1	1	1	61.00㎡	2,530	木造	2016	61	1986	83.3%	○	○	○	○	×	判断留保	○	-	○	○	×	○	△	×	△	-4	-	-	改善、建替、又は用途廃止	4	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理							
冠岳小	16	松下住宅	公営住宅	1	2	1	2	61.00㎡	2,530	木造	2016	61	1986	83.3%	○	○	○	○	×	判断留保	○	-	○	○	×	○	△	×	△	-4	-	-	改善、建替、又は用途廃止	4	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理							
冠岳小	16	松下住宅	公営住宅	1	3	1	2	61.00㎡	2,530	木造	2016	61	1986	83.3%	○	○	○	○	×	判断留保	○	-	○	○	×	○	△	×	△	-4	-	-	改善、建替、又は用途廃止	4	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理							
冠岳小	16	松下住宅	公営住宅	1	4	1	1	61.00㎡	2,530	木造	2016	61	1986	83.3%	○	○	○	○	×	判断留保	○	-	○	○	×	○	△	×	△	-4	-	-	改善、建替、又は用途廃止	4	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理							
旭小	17	芹ヶ野住宅	公営住宅	1	1	1	2	61.00㎡	4,924	木造	2018	63	1988	78.6%	×	○	○	×	×	判断留保	○	-	○	○	×	○	△	○	△	-2	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	維持管理							
旭小	17	芹ヶ野住宅	公営住宅	1	2	1	2	61.00㎡	4,924	木造	2018	63	1988	78.6%	×	○	○	×	×	判断留保	○	-	○	○	×	○	△	○	△	-2	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	維持管理							
旭小	17	芹ヶ野住宅	公営住宅	1	3	1	2	61.00㎡	4,924	木造	2018	63	1988	78.6%	×	○	○	×	×	判断留保	○	-	○	○	×	○	△	○	△	-2	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	維持管理							
旭小	17	芹ヶ野住宅	公営住宅	1	4	1	2	61.00㎡	4,924	木造	2019	1	1989	78.6%	×	○	○	×	×	判断留保	○	-	○	○	×	○	△	○	△	-1	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	維持管理							
旭小	17	芹ヶ野住宅	公営住宅	1	5	1	2	61.00㎡	4,924	木造	2019	1	1989	78.6%	×	○	○	×	×	判断留保	○	-	○	○	×	○	△	○	△	-1	-	-	改善、建替、又は用途廃止	2		用途廃止	維持管理							
旭小	17	芹ヶ野住宅	公営住宅	1	6	1	2	64.50㎡	4,924	木造	2019	1	1989	78.6%	×	○	○	×	×	判断留保	○	-	○	○	×																			

[illegible]

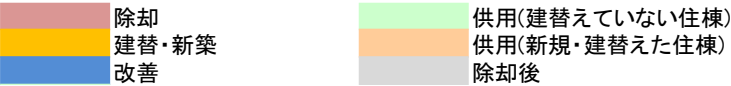
参考資料2 長期的な管理の見通し

【試算の前提】

- 用途廃止予定のうち、現行計画から予定されていたものは令和 12 年までに段階的に除却すると想定。
- 改善 A は長寿命化型改善（屋上防水工事、外壁改修）、改善 B は長寿命化型改善（屋上防水工事、外壁改修）、居住性向上型改善（3点給湯の設置）及び福祉対応型改善（手すりの設置）を実施。

■住棟類型(実施時期(築年数)・単価)設定表

事業手法等			実施時期(築年数)			費用(千円)							
事業手法			住棟類型	コード	改善 (1回目)	改善 (2回目)	除却等	建設費	改善費 (1回目)	改善費 (2回目)	除却費		
新規整備			新規-耐火	1	40	-	70	14,000	2,000	-	1,000		
			新規-準耐火	2	22	-	45	13,000	1,500	-	600		
			新規-木質準耐火	3	22	-	45	13,000	1,500	-	500		
			新規-木造	4	22	-	45	12,500	1,500	-	400		
改善	個別改善	長寿命化型 改善のみ	耐震+改善A	5	45	-	70	-	9,000	-	1,000		
			EV+改善A	6	45	-	70	-	5,000	-	1,000		
			EV+改善B	7	45	-	70	-	3,500	-	1,000		
			改善A	8	45	-	70	-	2,000	-	1,000		
			改善B	9	45	-	70	-	3,500	-	1,000		
			配管更新等	10	-	45	70	-	-	1,500	1,000		
			外壁改修等	11	-	45	70	-	-	2,000	1,000		
	全面的改善		TR	12	40	-	70	-	2,500	-	1,000		
	建替			早期建替等	13	-	-	50	-	-	-	1,000	
	用途廃止			木造除却	15	-	-	45	-	-	-	400	
簡耐除却				16	-	-	45	-	-	-	600		
中耐除却				17	-	-	70	-	-	-	1,000		
維持管理			計画修繕のみ	18	-	-	70	-	-	-	1,000		



■長期的な管理の見通し

改善(■)、建替(■)、除却(■)、除却後(■)、供用(■)、建替後(■)

団地名	棟 (号棟)	諸元			管理開始		今後の活用計画(住棟類型)			現ストック						建替後ストック(新規を含む)										実施年度別事業費																														総事業費																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
		戸数	構造	階数	建設 年度	竣工 年度	現ストック 類型	建替後 類型①	建替後 類型②	新規		改善1回目		改善2回目		除却		建替(新規)		改善1回目		改善2回目		除却		建替後戸数		算定に 用いる 戸数																															(2021年-2050年の30年間) (単位:千円)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
										年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用		年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用	年度	費用



■長期的な管理の見通し

改善(■)、建替(■)、除却(■)、除却後(■)、供用(■)、建替後(■)

[illegible]

事業費試算結果

単位：百万円

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	平均
0.0	24.0	21.6	26.8	22.8	24.0	141.6	142.4	50.8	35.2	48.9

参考資料3 選定指標の解説

①耐用年限超過（公営住宅法施行令）

（公営住宅等の処分）

第十二条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限の四分の一を経過した公営住宅を引き続き管理することが災害その他の事由により不適当となり、かつ、その敷地を公営住宅の敷地として保有する必要がある場合において、当該住宅の維持保全上適当であると認められるときは、法第四十四条第一項の規定により、当該住宅（その敷地を含む。）を、その複成価格を基準として事業主体が定める価額で入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。この場合において、災害による損傷その他特別の事由によりその価額が著しく適正を欠くと認めるときは、事業主体は、国土交通大臣の承認を得て、別に譲渡の価額を定めることができる。

よって、本計画では、耐用年限を超過しているか否かで判断する。

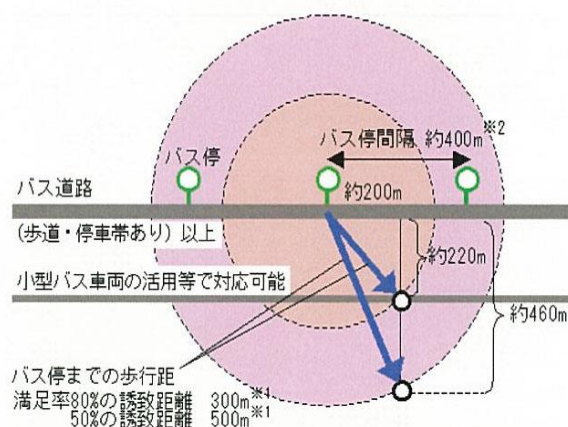
住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造の住宅	45 年
木造の住宅	30 年

②バス停までの距離 300m

「都市構造の評価に関するハンドブック 平成 26 年 8 月 国土交通省都市計画局都市計画課」より、下図に示すとおり、バス停からの距離の満足率が 80% 超となる距離が 300m とされる。

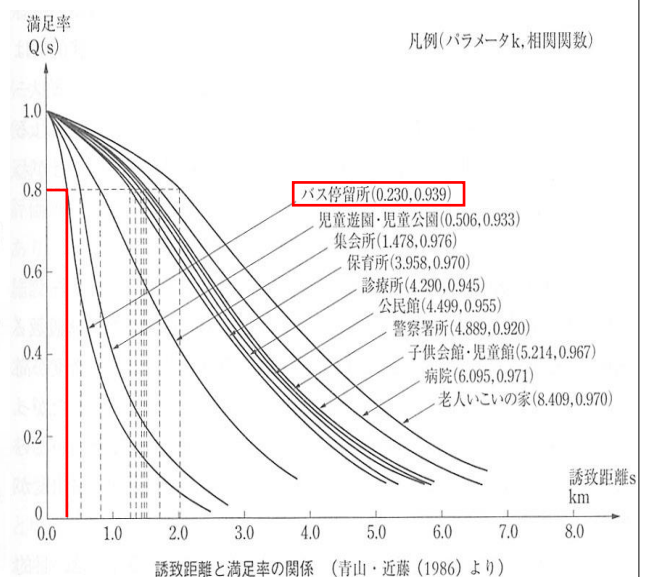
よって、本計画では、バス停までの距離が 300m 未満か以上かで判断する。距離の測定は「グーグルマップ」等での図上測定とする。

バス停の誘致距離と満足度の関係



※1 「誘致距離と満足率の関係」（浅見泰司著「住環境より」）

※2 バス停間隔は都営バスを参考に設定



③災害危険の有無

本計画では、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、津波災害警戒区域、津波災害特別警戒区域に指定された区域に属するか否かで判断する。

④法定建替の市街地要件（公営住宅法第 36 条第 1 号要件（市街地要件））

公営住宅法第 36 条第 1 号においては、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。」と規定されている。

よって、本計画では、一団の土地の敷地面積が 0.1ha を満たすか否かで判断する。

⑤新耐震基準の適合

昭和 56 年に建築基準法（施行令）の構造基準が改正され、これを新耐震基準といい、昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた建物は全て新耐震基準が適用されている。ただし、同年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた建物でも、着工が 6 月 1 日以降の場合は規定により原則として新耐震基準が適用されることになる。

よって、本計画では、データの制約上、安全側でみることとし、中層耐火造の住棟の建設年度が昭和 57 年以降・56 年以前で新耐震基準の適合を判断する。

⑥ 2 方向避難の確保

市営住宅のうち、同一階の床面積が 200 m²を超える 2 階建て以上の共同住宅を対象とする。

よって、本計画では、中層耐火造の住棟について、住棟平面図や写真等から 2 方向避難の確保の有無を判断する。

⑦住戸専用面積（3人世帯の最低居住面積水準）

最低居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）及び鹿児島県計画において定められているもので、世帯人数に応じ健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準をいい、その面積を下表のとおり定めている。現入居者は単身や夫婦のみなど1～2人の世帯の割合が高いが、今後のコミュニティバランスを考慮して、市営住宅の平均をファミリー世帯の3人に設定することが望ましいと考えられる。

よって、本計画では、3人世帯の最低居住面積水準（40㎡）を満たすか否かで判断する。

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯:20㎡×世帯人数+15㎡	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	〔都市居住型〕 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 〔一般型〕 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者:55㎡ ②2人以上の世帯:25㎡×世帯人数+25㎡	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

（注1）子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
（注2）世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

⑧改善内容、実施時期

「公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年限等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間（ただし、家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は概ね15年間、第7第1項第二号に係る補助金の交付を受ける場合は概ね20年間）、使用が可能なものであること。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。」とされており、この期間を超えない範囲では改善事業は実施できないことに留意する必要がある。

よって、本計画では、交付金を受けて改善事業を実施した時期が10年未満か以上かで判断する。