

むかわ町公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

むかわ町

【目 次】

第 1 章 計画策定の目的と概要	1
1-1 計画策定の背景と目的.....	1
1-2 計画の概要.....	2
第 2 章 公営住宅ストックの現況の整理	3
2-1 公営住宅ストックの状況.....	3
2-2 公営住宅等の入居者の状況.....	10
第 3 章 長寿命化に関する基本方針	12
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	13
4-1 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握.....	13
第 5 章 団地別・住棟別の事業手法の選定	18
5-1 事業手法の選定フロー.....	18
5-2 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	20
第 6 章 長寿命化のための実施方針	43
6-1 点検の実施方針.....	43
6-2 計画修繕の実施方針.....	44
6-3 改善事業の実施方針.....	49
6-4 建替事業の実施方針.....	50
第 7 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	51
7-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方.....	51
7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例.....	54

第1章 計画策定の目的と概要

1-1 計画策定の背景と目的

平成 21 年度の地域住宅交付金制度改正において、予防保全的な改善等の計画的な実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図ることを目的に、公営住宅等ストック総合改善事業に長寿命化型改善や「公営住宅ストック総合活用計画」を包含する計画として「公営住宅等長寿命化計画」を新たに創設しました。こうした背景を受け、むかわ町では「むかわ町公営住宅等長寿命化計画」を平成 24 年 3 月に策定し、さらに平成 30 年 6 月に計画の見直しを行い、各種改善事業等を実施して良好な公営住宅等ストックの形成を図ってきたところである。

しかし、平成 30 年 9 月 6 日に「平成 30 年北海道胆振東部地震」が発生し、本町の公営住宅等にも被害が生じた。

その後、災害公営住宅の整備等を含めた「むかわ町復興計画」が令和元年 7 月に策定され、「むかわ町公営住宅等長寿命化計画」は「むかわ町復興計画」と整合を図るため、見直しが必要となっている。

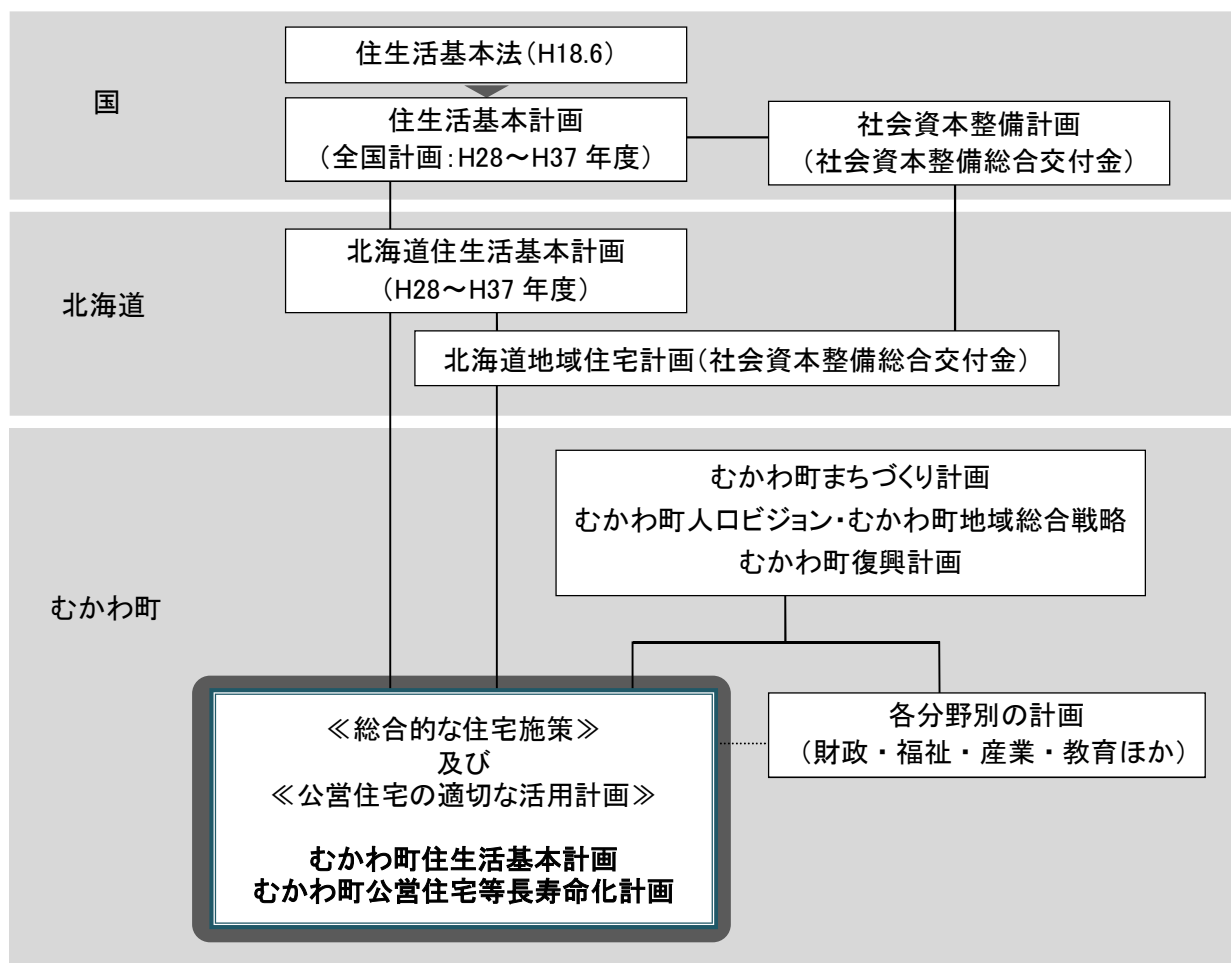
こうした状況を踏まえ、公営住宅等の適切な管理戸数を設定するとともに、災害住宅の整備・仮設住宅からの移転先としての災害公営住宅の整備、さらに公営住宅等の長寿命化と用途廃止等を目的として、改定された策定指針に基づき、現行の「むかわ町公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行うことを目的とする。

1-2 計画の概要

(1) 計画の位置づけ

本計画は、国及び北海道の住生活基本計画を踏まえるとともに、本町の「むかわ町まちづくり計画」や「むかわ町人口ビジョン」、「むかわ町地域総合戦略」、「むかわ町復興計画」、その他福祉・まちづくりなどの上位・関連計画との連携や整合を図りつつ、公営住宅等の適切な活用を目指すものである。

図表 1-2-1 むかわ町公営住宅等長寿命化計画の位置づけ



(2) 計画期間

本計画は、令和2年度から令和11年度の10年間を計画期間とする。なお、社会・経済状況の変化等に応じて適宜見直しを行うものとする。

第2章 公営住宅ストックの現況の整理

2-1 公営住宅ストックの状況

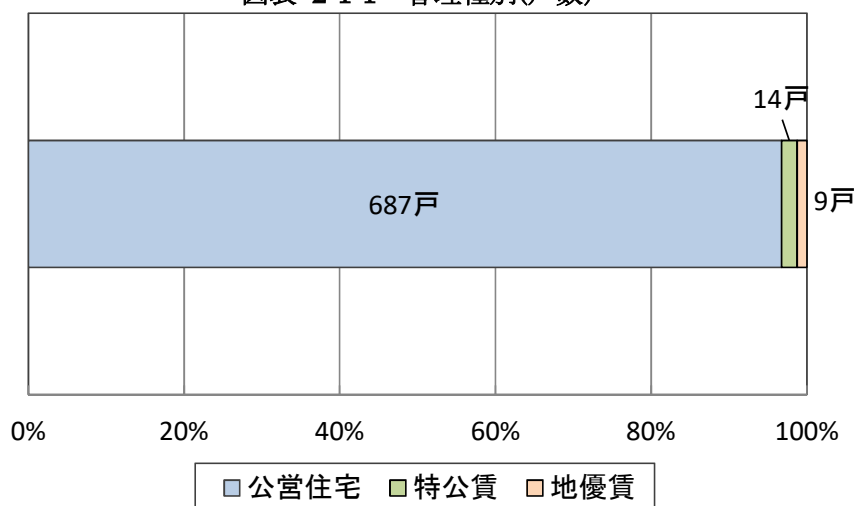
むかわ町が管理する公営住宅等は以下のとおりである。

鷗川地域に公営住宅 12 団地（100 棟・390 戸）、地域優良賃貸住宅 1 団地（1 棟・9 戸）、町単独住宅 1 団地（文京団地、除却済み）の計 14 団地（96 棟・399 戸）が立地している。

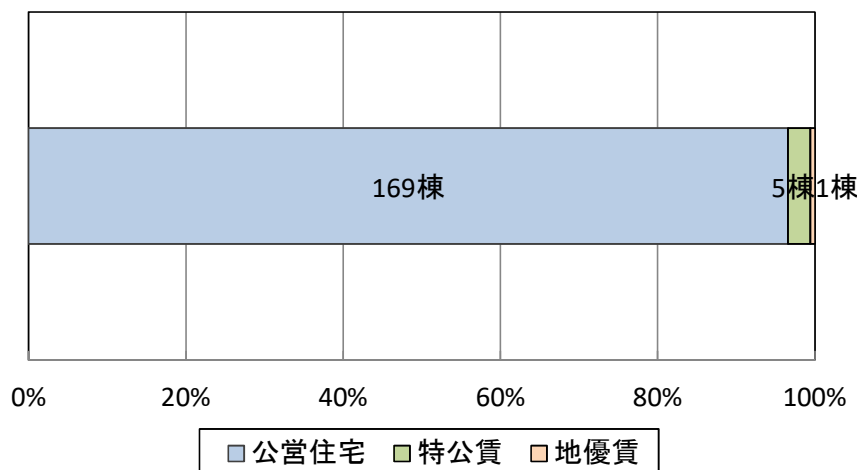
穂別地域に公営住宅 13 団地（69 棟・297 戸）、特定公共賃貸住宅 2 団地（5 棟・14 戸）、地域計 15 団地（74 棟・311 戸）が立地している。

むかわ町全体では、公営住宅 25 団地（169 棟・687 戸）、特定公共賃貸住宅 2 団地（5 棟・14 戸）、地域優良賃貸住宅 1 団地（1 棟・9 戸）、町単独住宅 1 団地（文京団地、除却済み）合計 29 団地（175 棟・710 戸）が立地している。

図表 2-1-1 管理種別(戸数)

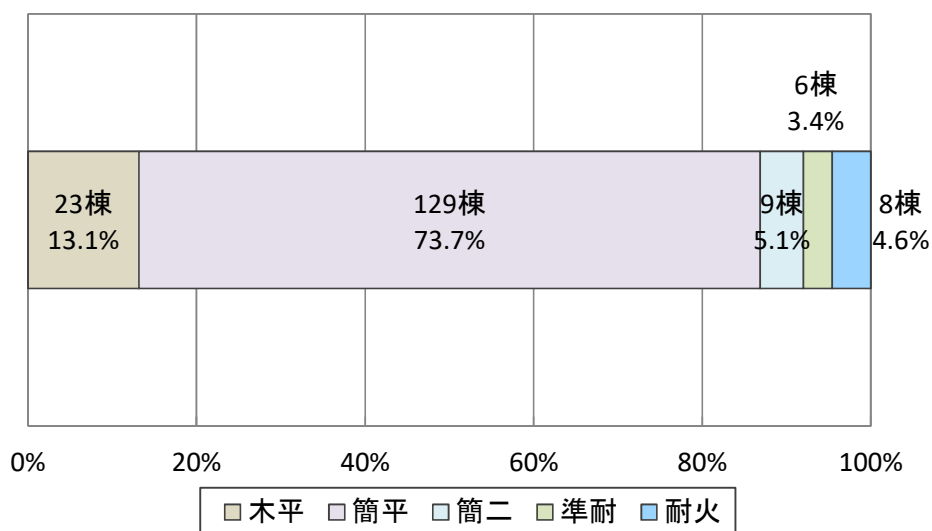


図表 2-1-2 管理種別(棟数)

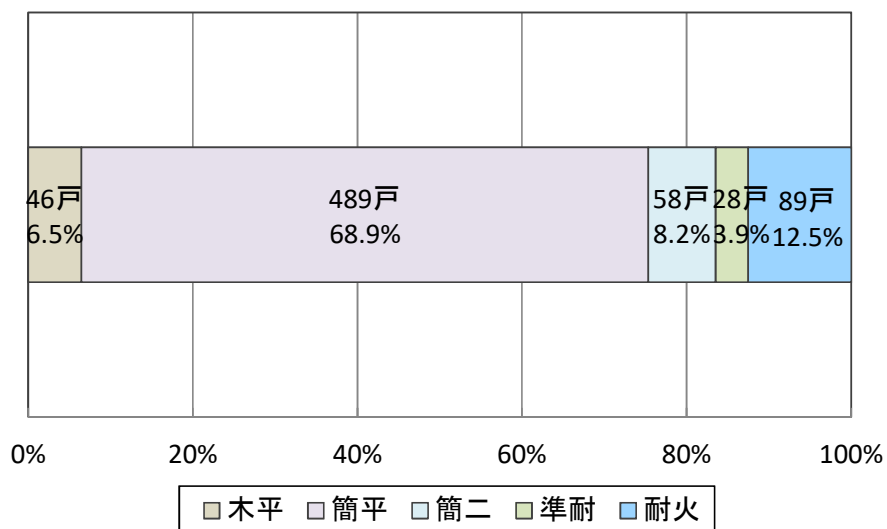


構造別には、簡平※¹が最も多く 489 戸・68.9%を占め、次いで耐火※²（89 戸・12.5%）、簡二※³（58 戸・8.2%）、木平※⁴（46 戸・6.5%）、準耐※⁵（28 戸・3.9%）となっている。

図表 2-1-3 構造別棟数



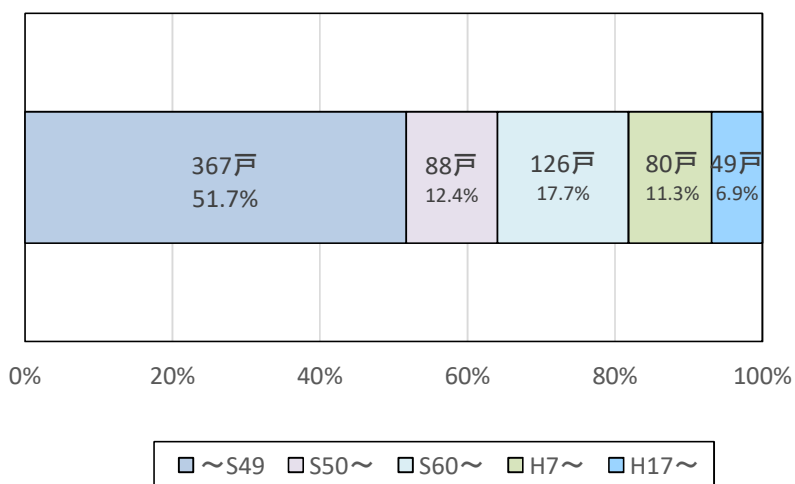
図表 2-1-4 構造別戸数



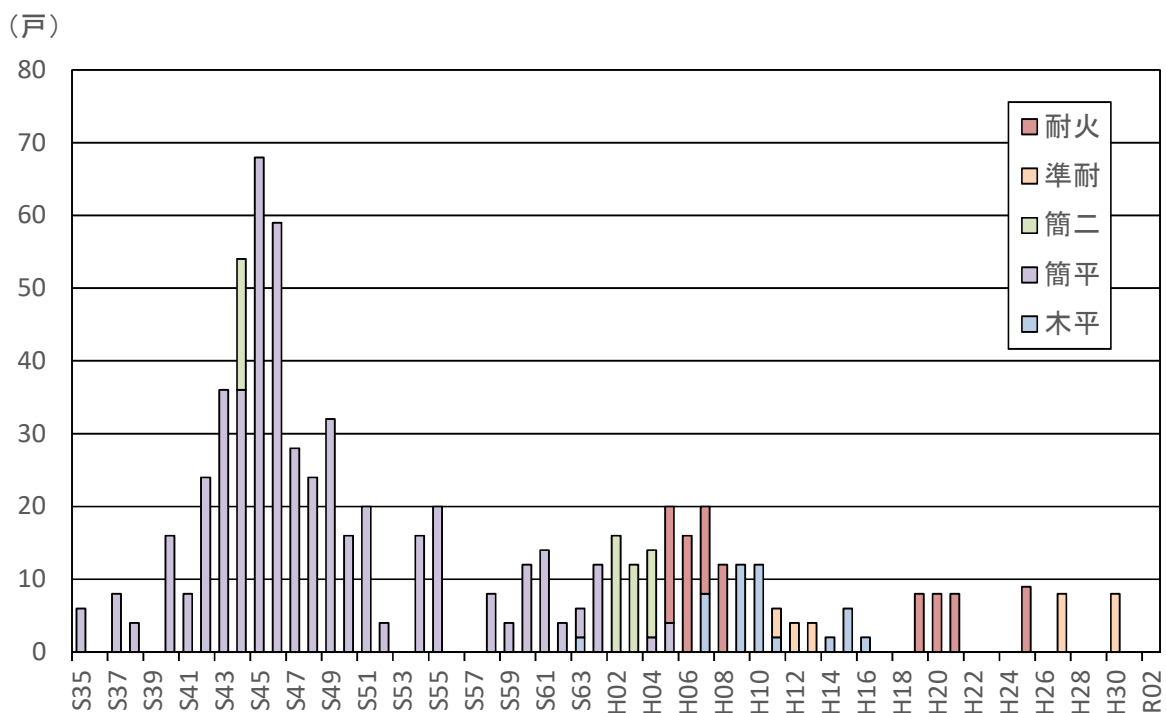
- ※1：簡易耐火構造平屋建ての住宅で、耐用年限は 30 年。
- ※2：耐火構造の住宅で、鉄筋コンクリート造の住宅をいう。耐用年限は 70 年。
- ※3：簡易耐火構造二階建ての住宅で、耐用年限は 45 年。
- ※4：木造の住宅で耐用年限は 30 年。
- ※5：準耐火構造の住宅で、耐用年限は 45 年。

建設年代別には、昭和 49 年より以前に建設された住宅が 367 戸（51.7%）と最も多く、次いで、昭和 60 年～平成 6 年に建設された住宅が 126 戸（17.7%）、昭和 50 年代に建設された住宅が 88 戸（12.4%）、平成 7 年～平成 16 年が 80 戸（11.3%）、平成 17 年以降が 49 戸（6.9%）と続き、昭和 50 年代以前に建設された更新時期を迎えている住宅が約 6 割を占めている。

図表 2-1-5 建設年代別戸数

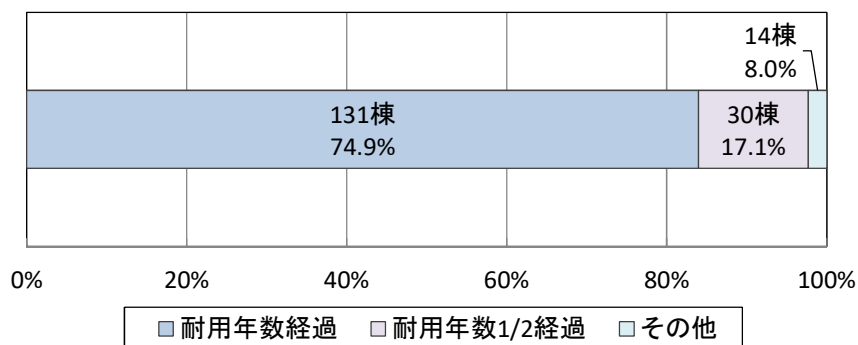


図表 2-1-6 建設年度の分布状況

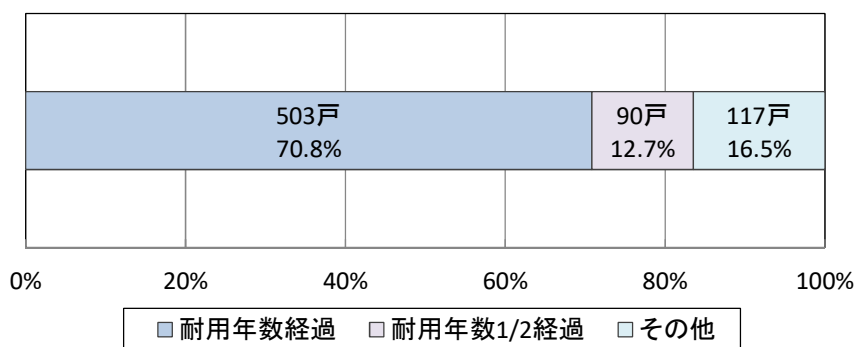


現時点で耐用年限に達している住宅は 503 戸（70.8%）、耐用年限の 1/2 に達している住宅は 90 戸（12.7%）で、両方を合わせると全体の約 8 割以上を占めることとなり、公営住宅ストックの老朽化が進んでいる。

図表 2-1-7 耐用年限の状況(棟数)

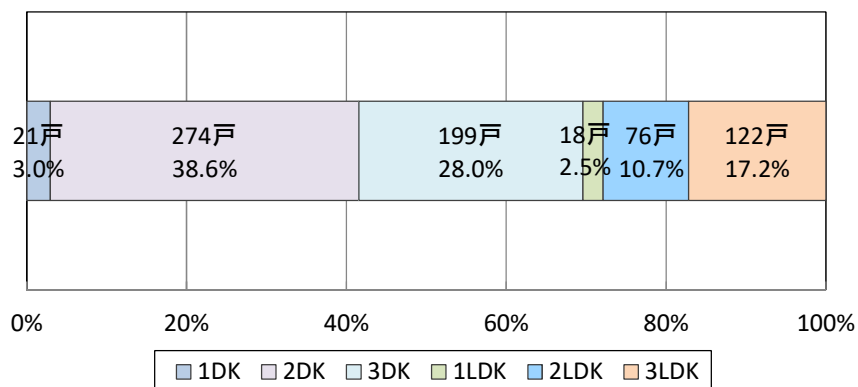


図表 2-1-8 耐用年限の状況(戸数)



住戸型式別では、2DKが 274 戸（38.6%）と最も多く、次いで3DK（199 戸、28.0%）、3LDK（122 戸、17.2%）と家族向けの間取りが多くなっている。

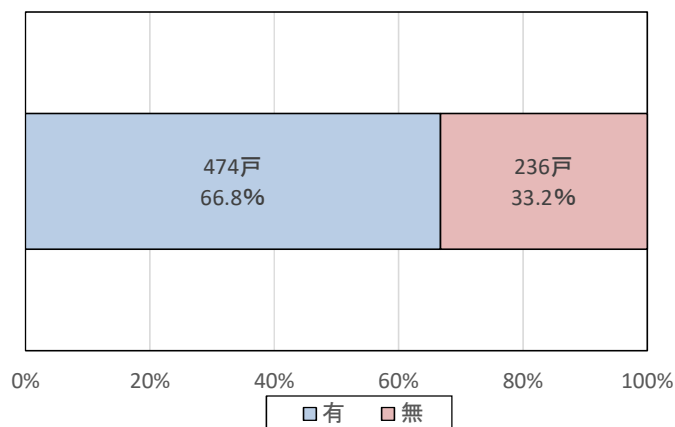
図表 2-1-9 住戸形式別戸数



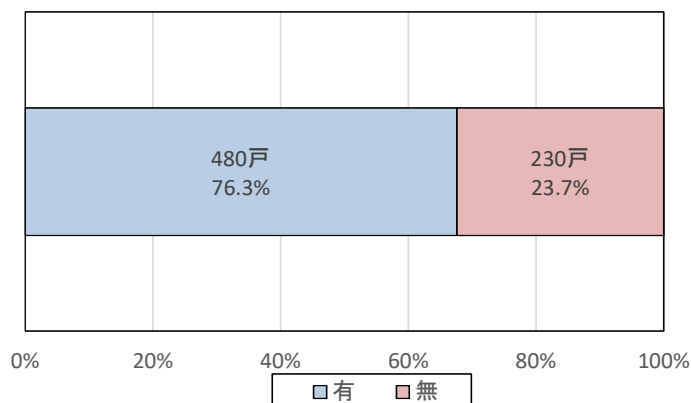
浴室未整備（不明含む）は 236 戸（33.2%）、水洗トイレ未整備 230 戸（23.7%）、給湯設備は 188 戸（26.5%）しか普及しておらず、設備面の改善が必要である。

また、政策空き家 186 戸を含む全体の空き家数は 246 戸で、政策空き家を除く実際の空き家率は 11.5%となっている。

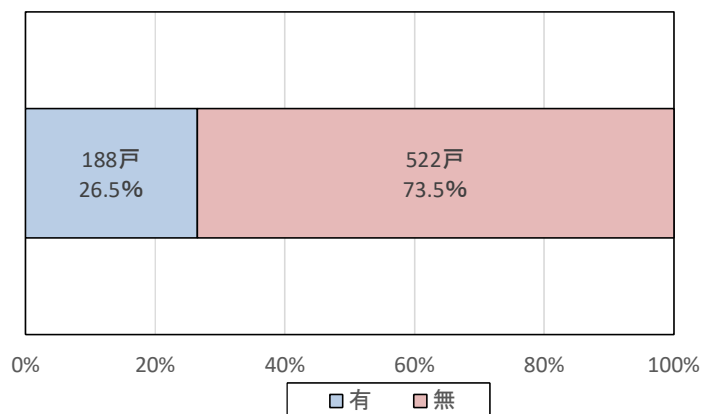
図表 2-1-10 浴室整備状況



図表 2-1-11 水洗トイレ整備状況



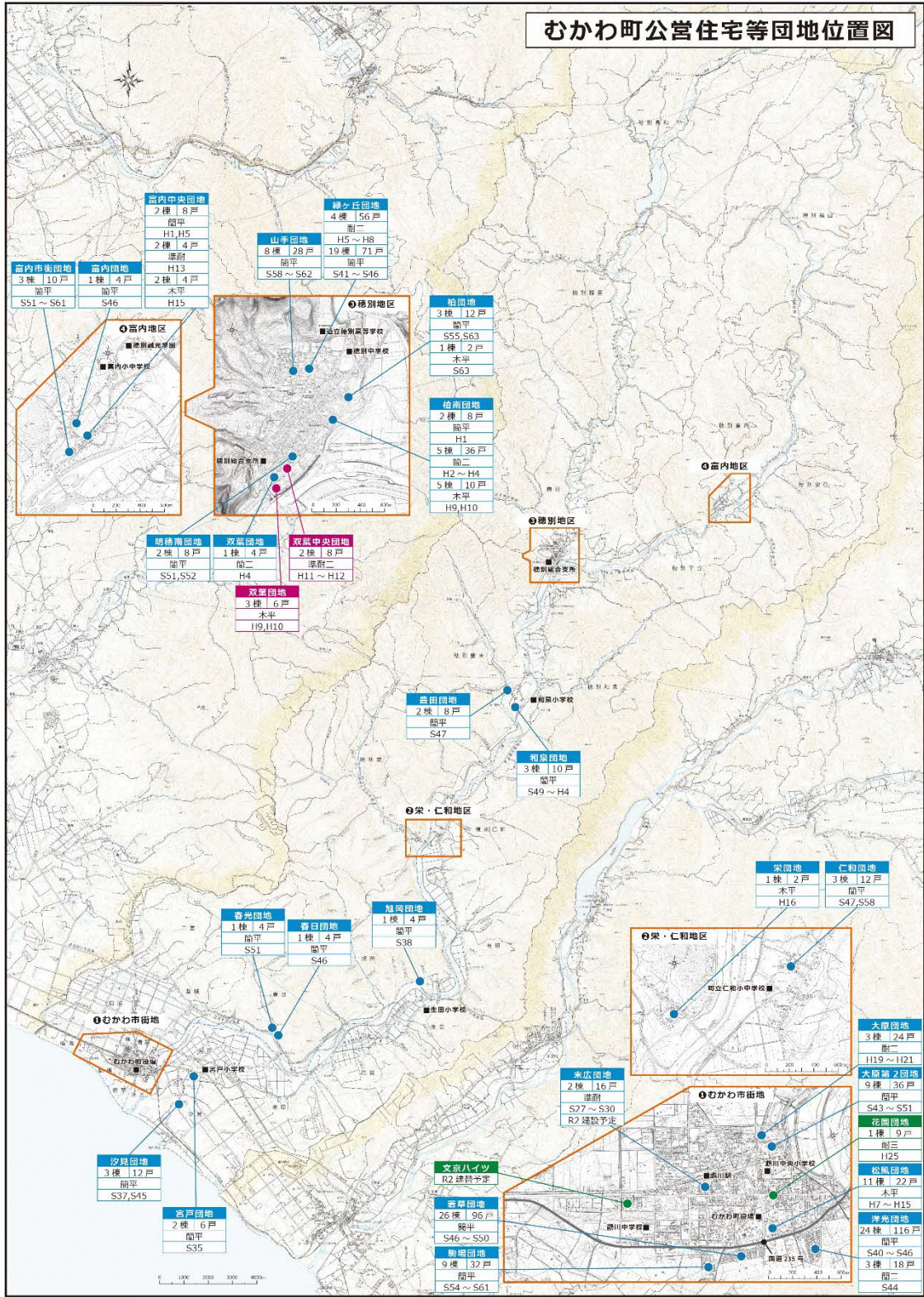
図表 2-1-12 給湯設備整備状況



図表 2-1-13 公営住宅団地一覧

団地	総管理戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)	駐車場 設置台数 (台)	空家戸数(戸)		空家率 (政策空家を 除く)	応募倍率 (H30)		
				空家総数	うち 政策空家				
公営 団地	鶴 川	松風団地	22	8,780.00	44	0	0	0.0%	3.00
		大原団地	24	5,005.01	46	0	0	0.0%	3.00
		大原第2団地	36	5,976.00		20	20	0.0%	-
		末広団地	16	1,413.57		0	0	0.0%	1.00
		洋光団地	134	31,754.00		100	100	0.0%	-
		若草団地	96	29,948.00		2	0	2.1%	1.70
		駒場団地	32	12,475.00		2	0	6.3%	3.00
		宮戸団地	6	1,652.00		6	2	100.0%	-
		汐見団地	12	2,438.00		5	0	41.7%	-
		春日団地	4	1,094.00		2	0	50.0%	-
		春光団地	4	808.00		2	0	50.0%	-
		旭岡団地	4	991.00		3	0	75.0%	-
	穂 別	緑ヶ丘団地	127	33,950.00	56	53	42	12.9%	1.00
		山手団地	28	8,205.00		1	0	3.6%	1.00
		柏団地	14	4,229.00		2	0	14.3%	-
		柏南団地	54	10,774.00	54	12	0	22.2%	1.00
		明穂南団地	8	1,708.00		6	6	0.0%	-
		豊田団地	8	1,982.00		5	5	0.0%	-
		和泉団地	10	4,393.00		4	4	0.0%	-
		仁和団地	12	2,291.00		6	6	0.0%	-
		富内団地	4	223.62		1	1	0.0%	-
		富内市街団地	10	3,753.00		2	0	20.0%	-
		富内中央団地	16	4,820.00		6	0	37.5%	1.00
栄団地	2	832.32		1	0	50.0%	-		
双葉団地	4	1,120.00	4	2	0	50.0%	-		
小計		687	180,615.52	204	243	186	11.4%	1.32	
特 公 賃	双葉団地	6	1,060.00	6	0	0	0.0%	-	
	双葉中央団地	8	1,561.00	8	2	0	25.0%	-	
	小計		14	2,621.00	14	2	0	14.3%	-
地 優 賃	花園団地/ フラワーハイツ	9	1,046.39	13	1	0	11.1%	-	
	小計		9	1,046.388	13	1	0	11.1%	-
合計		710	184,282.91	231	246	186	11.5%	1.32	

図表 2-1-14 公営住宅等団地位置図



2-2 公営住宅等の入居者の状況

(1) 公営住宅等入居者の状況

令和元年10月現在の公営住宅入居世帯数は444世帯、特定公共賃貸住宅入居者は12世帯、地域優良賃貸住宅入居者は8世帯、合わせて464世帯となっている。

入居者の状況をみると、世帯人員別世帯数では単身世帯が226世帯(48.7%)と最も多く、次いで2人世帯が144世帯(31.0%)となっており、これらを合わせると全体の約8割を占め、家族世帯の割合は少なくなっている。

また、全入居者の年齢別割合をみると、65歳以上の高齢者の割合は354人(41.1%)、世帯主年齢が65歳以上の世帯は236世帯(50.9%)に及びなど、高齢化が進んでいる。

このほか収入の状況では、収入超過世帯が59世帯(12.7%)となっている。

図表 2-2-1 公営住宅等入居世帯一覧その1 (令和元年10月現在)

団地	年齢構成別入居者数				総世帯数	世帯人員別世帯数					
	14歳以下	15歳以上 64歳以下	65歳以上	計		単身	2人	3人	4人	5人以上	
公営住宅	松風団地	6	14	20	40	22	10	9	2		1
	大原団地	32	35	12	79	24	4	3	8	6	3
	大原第2団地	0	10	11	21	16	12	3	1		
	末広団地	1	8	15	24	16	8	8			
	洋光団地	0	15	36	51	34	20	11	3		
	若草団地	14	54	80	148	94	56	29	5	3	1
	駒場団地	6	42	21	69	30	4	15	9	2	
	宮戸団地				0	0					
	汐見団地		10	3	13	7	3	3		1	
	春日団地		1	2	3	2	1	1			
	春光団地			3	3	2	1	1			
	旭岡団地			2	2	1		1			
	緑ヶ丘団地	14	37	63	114	74	47	19	4	3	1
	山手団地	9	28	18	55	27	11	9	4	1	2
	柏団地	3	18	6	27	12	3	5	2	2	
	柏南団地	12	36	28	76	42	21	12	6	2	1
	明穂南団地		1	1	2	2	2				
	豊田団地		2	1	3	3	3				
	和泉団地		3	5	8	6	4	2			
	仁和団地	1	6	4	11	6	3	2		1	
	富内団地		1	3	4	3	2	1			
	富内市街団地		5	7	12	8	5	2	1		
	富内中央団地	3	8	7	18	10	5	3	1	1	
栄団地	2	2		4	1				1		
双葉団地		2	3	5	2		1	1			
公営住宅合計	103	338	351	792	444	225	140	47	23	9	
特定公共賃貸住宅	双葉団地	7	13		20	6		2		4	
	双葉中央団地	2	11	3	16	6	1	2	1	2	
	特公賃合計	9	24	3	36	12	1	4	1	6	0
地優賃	花園団地 /フラワーハイツ	15	18		33	8				7	1
合計		127	380	354	861	464	226	144	48	36	10
割合		14.8%	44.1%	41.1%	100.0%	-	48.7%	31.0%	10.3%	7.8%	2.2%

図表 2-2-2 公営住宅等入居世帯一覧その2（令和元年10月現在）

団地		65歳以上高齢者のいる世帯数				福祉施策対象入居者数		収入状況	
		総数	高齢者世帯主の世帯数	高齢者単身の世帯数	高齢夫婦の世帯数	障がい者数	介護保険認定者数	収入超過世帯数	うち高額収入世帯数
公営住宅	松風団地	10	10	6	4	6			
	大原団地	5	5	4	3	3		2	1
	大原第2団地	10	9	9	1			2	
	末広団地	8	8	5	3	2		1	
	洋光団地	11	11	3	1	1		2	
	若草団地	65	64	38	14	9		8	
	駒場団地	19	18	1	5	6		7	1
	宮戸団地								
	汐見団地	3	3	1				2	1
	春日団地	2	2	1				1	
	春光団地	2	2	1	1				
	旭岡団地	1	1		1	1			
	緑ヶ丘団地	44	44	30	11	2		8	3
	山手団地	13	11	8		2		8	2
	柏団地	5	4	2	2	5		4	
	柏南団地	21	20	18	1			6	
	明穂南団地	1	1	1				1	1
	豊田団地	1	1	1				1	
	和泉団地	4	4	3	1			1	1
	仁和団地	4	4	3	1				
	富内団地	2	2	1	1			1	1
	富内市街団地	6	4	4				3	
	富内中央団地	4	5	3	1			1	
	栄団地								
	双葉団地	1	1						
	公営住宅合計	242	234	143	51	37	0	59	11
特定公共賃貸住宅	双葉団地								
	双葉中央団地	2	2	1	1				
	特公賃合計	2	2	1	1	0	0	0	0
地優賃	花園団地 /フラワーハイツ								
合計		244	236	144	52	37	0	59	11
全464世帯に対する割合		52.6%	50.9%	31.0%	11.2%	8.0%	0.0%	12.7%	2.4%

第3章 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

管理する公営住宅等ストックの整備・管理・修繕履歴データ等を、住棟単位で整理し、日常的な維持管理に役立てる。

また、公営住宅等ストックの点検（定期点検及び日常点検）を実施し、その点検結果に応じて適切な修繕を実施するとともに、予防保全的な維持管理を図る。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理へと転換するとともに、耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

また、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りライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る。

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 計画の対象と団地別・住棟別状況の把握

(1) 計画の対象

公営住宅等長寿命化計画の対象としては、むかわ町が管理する公営住宅 25 団地・169 棟・687 戸、特定公共賃貸住宅 2 団地・5 棟・14 戸、地域優良賃貸住宅 1 団地・1 棟・9 戸、町単独住宅 1 団地（文京団地、除却済み）合計 29 団地・175 棟・710 戸と、これらの団地に附属する駐車場や集会所、児童遊園等の共同施設とする。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の基礎的項目は次ページに示すとおりである。

図表 4-1-1 対象住宅の団地別・住棟別基礎的データ（令和元年7月現在）1/4

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	住戸型式(戸数)						居住面積(㎡)							浴室	水洗	給湯	EV	空家(直近)	うち政策空家	募集(H30)	応募(H30)	応募(H30)	修繕履歴	備考		
					1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK	30未満	30~40	40~50	50~60	60~70	70以上	有無												有無	有無
公営住宅 鷗川	松風団地 (合計11棟)	A	2	木平	H7					2					2					○	○	○	×	0		1	3	3		
		B	2	木平	H7					2					2					○	○	○	×	0		0	0	0		
		C	2	木平	H7							2								○	○	○	×	0		0	0	0		
		D	2	木平	H7						2									○	○	○	×	0		0	0	0		
		E	2	木平	H11						2									○	○	○	×	0		0	0	0		
		F	2	木平	H14						2									○	○	○	×	0		0	0	0		
		G	2	木平	H15						2									○	○	○	×	0		1	3	3		
		H	2	木平	H9								2							○	○	○	×	0		0	0	0		
		I	2	木平	H9							2								○	○	○	×	0		1	3	3		
		J	2	木平	H10						2									○	○	○	×	0		0	0	0		
		K	2	木平	H10						2									○	○	○	×	0		0	0	0		
	大原団地 (合計3棟)	A	8	耐2	H19		4				4				4	4			○	○	○	×	0		0	0	0			
		B	8	耐2	H20		4				4				4	4			○	○	○	×	0		0	0	0			
		C	8	耐2	H21		4				4				4	4			○	○	○	×	0		1	3	3			
	大原第2団地 (合計9棟)	1	4	簡平	S45		3	1						3	1				×	○	×	×	1	1	0	0	0			
		2	4	簡平	S45		3	1						3	1				×	○	×	×	1	1	0	0	0			
		3	4	簡平	S45		3	1						3	1				×	○	×	×	3	3	0	0	0			
		4	4	簡平	S51			4											△	○	×	×	1	1	0	0	0			
		5	4	簡平	S51			4											△	○	×	×	2	2	0	0	0			
		6	4	簡平	S44		3	1						3	1				×	○	×	×	2	2	0	0	0			
		7	4	簡平	S43		3	1						3	1				×	○	×	×	3	3	0	0	0			
		8	4	簡平	S43		3	1						3	1				×	○	×	×	3	3	0	0	0			
		9	4	簡平	S44		3	1						3	1				×	○	×	×	4	4	0	0	0			
	末広団地 (合計2棟)	1	8	準耐火	H27				4	4					4	4			○	○	○	×	0	0	8	8	1			
		2	8	準耐火	H30				4	4					4	4			○	○	○	×	0	0	8	8	1			
	洋光団地 (合計32棟)	1	4	簡平	S40		4							4					×	×	×	×	4	4	0	0	0			
		2	4	簡平	S40		4							4					×	×	×	×	4	4	0	0	0			
		3	4	簡平	S42		4							4					×	×	×	×	3	3	0	0	0			
		4	4	簡平	S42		4							4					×	×	×	×	3	3	0	0	0			
		5	4	簡平	S42		4							4					×	×	×	×	3	3	0	0	0			
		6	4	簡平	S43		3	1						4					×	×	×	×	2	2	0	0	0			
		7	4	簡平	S43		3	1						3	1				×	×	×	×	2	2	0	0	0			
		8	4	簡平	S43		3	1						3	1				×	×	×	×	3	3	0	0	0			
9		4	簡平	S44		3	1						3	1				×	×	×	×	4	4	0	0	0				
10		4	簡平	S44		3	1						3	1				×	×	×	×	3	3	0	0	0				
11		4	簡平	S45		3	1						3	1				×	×	×	×	1	1	0	0	0				
12		4	簡平	S45		3	1						3	1				×	×	×	×	4	4	0	0	0				
13		4	簡平	S45		3	1						3	1				×	×	×	×	4	4	0	0	0				
14		4	簡平	S46		3	1						3	1				×	×	×	×	4	4	0	0	0				
15		4	簡平	S46		3	1						3	1				×	×	×	×	2	2	0	0	0				
16		4	簡平	S40		4							4					×	×	×	×	4	4	0	0	0				
17		4	簡平	S40		4							4					×	×	×	×	3	3	0	0	0				
18		4	簡平	S42		4							4					×	×	×	×	4	4	0	0	0				
19		4	簡平	S42		4							4					×	×	×	×	3	3	0	0	0				
20		4	簡平	S42		4							4					×	×	×	×	4	4	0	0	0				
22		4	簡平	S41		4							4					×	×	×	×	4	4	0	0	0				
23		4	簡平	S43		3	1						3	1				×	×	×	×	4	4	0	0	0				
24		4	簡平	S43		3	1						3	1				×	×	×	×	3	3	0	0	0				
25		4	簡平	S43		3	1						3	1				×	×	×	×	1	1	0	0	0				
26		6	簡2	S44		4	2						4	2				×	×	×	×	2	2	0	0	0				
27		6	簡2	S44		4	2						4	2				×	×	×	×	4	4	0	0	0				
28		6	簡2	S44		4	2						4	2				×	×	×	×	6	6	0	0	0				
29		4	簡平	S45		3	1						4					×	×	×	×	2	2	0	0	0				
30		4	簡平	S45		3	1						4					×	×	×	×	3	3	0	0	0				
31		4	簡平	S45		3	1						4					×	×	×	×	2	2	0	0	0				
32		4	簡平	S46		3	1						4					×	×	×	×	1	1	0	0	0				
33		4	簡平	S46		3	1						4					×	×	×	×	4	4	0	0	0				

図表 4-1-2 対象住宅の団地別・住棟別基礎的データ（令和元年7月現在）2/4

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	住戸型式(戸数)						居住面積(m ²)							浴室 有無	水洗 有無	給湯 有無	EV 有無	空家 (直近) 戸数	うち政策 空家 戸数	募集 (H30) 戸数	応募 (H30) 戸数	応募 (H30) 倍率	修繕履歴	備考	
					1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK	30未満	30~40	40~50	50~60	60~70	70以上													
公営住宅 鵜川	若草団地 (合計26棟)	1	4	簡平	S46		3	1					3	1					△	×	×	×	0	0	1	1	1		
		2	4	簡平	S46		3	1					3	1					△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		3	4	簡平	S46		3	1					3	1					△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		4	4	簡平	S46		3	1						4					△	○	×	×	0	0	1	1	1		
		5	2	簡平	S46		1	1						2					△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		6	2	簡平	S47		1	1						1	1				△	○	×	×	0	0	1	1	1		
		7	2	簡平	S46		1	1						1	1				△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		8	2	簡平	S47		1	1						2					△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		9	4	簡平	S47		3	1						3	1				△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		10	4	簡平	S48		3	1						3	1				△	○	×	×	1	0	1	4	4		
		11	4	簡平	S48		3	1						3	1				△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		12	4	簡平	S47		3	1						4					△	○	×	×	0	0	1	1	1		
		13	4	簡平	S48		3	1						4					△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		14	4	簡平	S48		3	1						4					△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		15	4	簡平	S48		3	1						4					△	○	×	×	0	0	1	3	3		
		16	4	簡平	S48		3	1						3	1				△	○	×	×	1	0	0	0	0		
		17	4	簡平	S49		2	2						4					△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		18	4	簡平	S49		2	2						4					△	○	×	×	0	0	1	1	1		
		19	4	簡平	S49			4							4				△	○	×	×	0	0	1	1	1		
		20	4	簡平	S49			4							4				△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		21	4	簡平	S49			4							4				△	○	×	×	0	0	1	3	3		
		22	4	簡平	S49			4							4				△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		23	4	簡平	S49			4							4				△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		24	4	簡平	S50			4							4				△	○	×	×	0	0	1	1	1		
		25	4	簡平	S50			4							4				△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		26	4	簡平	S50			4							4				△	○	×	×	0	0	0	0	0		
公営住宅 鵜川	駒場団地 (合計9棟)	1	2	簡平	S54						2					2		△	○	×	×	0	0	0	0	0			
		2	3	簡平	S54						3					3		△	○	×	×	0	0	1	3	3			
		3	3	簡平	S54						3					3		△	○	×	×	0	0	0	0	0			
		4	4	簡平	S55						4					4		△	○	×	×	1	0	0	0	0			
		5	4	簡平	S55						4					4		△	○	×	×	0	0	0	0	0			
		6	4	簡平	S54			4								4		△	○	×	×	0	0	0	0	0			
		7	4	簡平	S55							4				4		△	○	×	×	0	0	0	0	0			
		8	4	簡平	S54			4								4		△	○	×	×	0	0	0	0	0			
		9	4	簡平	S61							4				4		△	○	×	×	1	0	0	0	0			
公営住宅 鵜川	宮戸団地 (合計2棟)	1	2	簡平	S35		2					2					×	○	×	×	2	2	0	0	0				
		2	4	簡平	S35		4					4					×	○	×	×	4	0	0	0	0				
公営住宅 鵜川	汐見団地 (合計3棟)	1	4	簡平	S37		4					4					×	○	×	×	2	0	0	0	0				
		2	4	簡平	S37		4					4					×	○	×	×	2	0	0	0	0				
		3	4	簡平	S45		3	1					3	1				×	○	×	×	1	0	0	0	0			
公営住宅 鵜川	春光団地 (合計1棟)	1	4	簡平	S51			4						4			△	○	×	×	2	0	0	0	0				
		1	4	簡平	S46		3	1					3	1				×	○	×	×	2	0	0	0	0			
公営住宅 鵜川	旭岡団地 (合計1棟)	1	4	簡平	S38		4						4				×	○	×	×	3	0	0	0	0				

図表 4-1-3 対象住宅の団地別・住棟別基礎的データ（令和元年7月現在）3/4

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	住戸型式(戸数)						居住面積(m ²)							浴室	水洗	給湯	EV	空家 (直近)	うち政策 空家	募集 (H30)	応募 (H30)	応募 (H30)	修繕履歴	備考
					1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK	30未満	30~40	40~50	50~60	60~70	70以上												
					有無	有無	有無	有無	有無	有無	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数												
緑ヶ丘団地 (合計23棟)	1	16	耐二	H5					12	4						16	○	○	○	×	3	0	5	5	5	H20屋根防水		
	2	16	耐二	H6					12	4						16	○	○	○	×	3	0	2	2	1	H20屋根防水		
	3	12	耐二	H7					8	4						12	○	○	○	×	0	0	0	0	0	H26屋根防水		
	4	12	耐二	H8					8	4						12	○	○	○	×	2	0	1	1	1	H28屋根防水		
	20	4	簡平	S41			4					4					×	○	×	×	4	4	0	0	0			
	38	4	簡平	S44		4							3	1			○	○	○	×	1	0	0	0	0			
	39	4	簡平	S44		4								3	1			○	○	○	×	0	0	1	1	1		
	40	2	簡平	S45			1	1					1	1			×	○	×	×	2	2	0	0	0			
	41	4	簡平	S43			3	1					3	1			×	○	×	×	3	3	0	0	0			
	42	4	簡平	S44			3	1					3	1			×	○	×	×	4	4	0	0	0			
	43	4	簡平	S45			3	1					3	1			×	○	×	×	3	3	0	0	0			
	44	2	簡平	S45			1	1					2				×	○	×	×	2	2	0	0	0			
	45	4	簡平	S44			3	1					3	1			×	○	×	×	4	4	0	0	0			
	46	4	簡平	S45		4							3	1			○	○	○	×	0	0	0	0	0			
	47	4	簡平	S45		4							3	1			○	○	○	×	1	0	1	1	1			
	49	4	簡平	S44			3	1					3	1			×	○	×	×	3	3	0	0	0			
	50	4	簡平	S45			3	1					3	1			×	○	×	×	4	4	0	0	0			
	51	4	簡平	S46			3	1						4			×	○	×	×	4	4	0	0	0			
	53	4	簡平	S45			3	1					3	1			×	○	×	×	3	3	0	0	0			
	54	3	簡平	S46		1	2							1	2			○	○	○	×	1	0	0	0	0		
	55	4	簡平	S46		4								4				○	○	○	×	0	0	0	0	0		
	57	4	簡平	S45			3	1					3	1			×	○	×	×	3	3	0	0	0			
	60	4	簡平	S46			3	1					3	1			×	○	×	×	3	3	0	0	0			
山手団地 (合計8棟)	1	4	簡平	S58			4							4		△	○	×	×	0	0	0	0	0				
	2	4	簡平	S59			4							4		△	○	×	×	1	0	1	1	1				
	3	2	簡平	S60			2							2		△	○	×	×	0	0	1	1	1				
	4	2	簡平	S60			2							2		△	○	×	×	0	0	0	0	0				
	5	4	簡平	S60			4							4		△	○	×	×	0	0	0	0	0				
	6	4	簡平	S61			4							4		△	○	×	×	0	0	1	1	1				
	7	4	簡平	S61			4							4		△	○	×	×	0	0	0	0	0				
	8	4	簡平	S62			4							4		△	○	×	×	0	0	0	0	0				
明穂南団地 (合計2棟)	1	4	簡平	S51			4						4			△	○	×	×	3	3	0	0	0				
	2	4	簡平	S52			4						4			△	○	×	×	3	3	0	0	0				
柏団地 (合計4棟)	1	4	簡平	S55			4						4			△	○	×	×	1	0	0	0	0				
	2	4	簡平	S55			4						4			△	○	×	×	1	0	0	0	0				
	3	4	簡平	S63			4						4			△	○	×	×	0	0	0	0	0				
	4	2	木平	S63			2						2			△	○	×	×	0	0	0	0	0				
柏南団地 (合計12棟)	1	4	簡平	H1						4				4		△	○	×	×	1	0	0	0	0				
	2	4	簡平	H1						4				4		△	○	×	×	0	0	0	0	0				
	3	8	簡2	H2						8				8		△	○	×	×	2	0	0	0	0				
	4	8	簡2	H2						8				8		△	○	×	×	2	0	3	3	3				
	5	4	簡2	H3					4				4			△	○	×	×	1	0	1	1	1				
	A	8	簡2	H3					4	4			2	4	2	△	○	×	×	5	0	0	0	0				
	B	8	簡2	H4						8				8		○	○	×	×	1	0	2	2	2		2戸みなし特公賃		
	C	2	木平	H9				2					2			○	○	○	×	0	0	0	0	0				
	C	2	木平	H9				2					2			○	○	○	×	0	0	1	1	1				
	C	2	木平	H9				2					2			○	○	○	×	0	0	0	0	0				
C	2	木平	H10				2					2			○	○	○	×	0	0	0	0	0					
C	2	木平	H10				2					2			○	○	○	×	0	0	0	0	0					

図表 4-1-4 対象住宅の団地別・住棟別基礎的データ（令和元年7月現在）4/4

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	住戸型式(戸数)						居住面積(m ²)							浴室	水洗	給湯	EV	空家(直近)	うち政策空家	募集(H30)	応募(H30)	応募(H30)	修繕履歴	備考									
					1DK	2DK	3DK	1LDK	2LDK	3LDK	30未満	30~40	40~50	50~60	60~70	70以上	有無												有無	有無	有無	戸数	戸数	戸数	戸数	倍率	
公営住宅	穂別	豊田団地(合計2棟)		1	4	簡平	S47		3	1							3	1						△	×	×	×	4	4	0	0	0					
				2	4	簡平	S47		3	1								3	1						△	×	×	×	1	1	0	0	0				
		和泉団地(合計3棟)		1	4	簡平	S49		4																△	×	×	×	3	3	0	0	0				
						2	4	簡平	S50		1	3															△	×	×	×	1	1	0	0	0		
						3	2	簡平	H4						2												△	×	×	×	0	0	0	0	0		
		仁和団地(合計3棟)		1	4	簡平	S47		3	1																△	×	×	×	3	3	0	0	0			
						2	4	簡平	S47		3	1															△	×	×	×	3	3	0	0	0		
						3	4	簡平	S58			4															△	×	×	×	0	0	0	0	0		
		富内団地		3	4	簡平	S46		3	1																△	○	×	×	1	1	0	0	0			
		富内市街団地(合計3棟)		1	4	簡平	S51			4																△	○	×	×	2	0	0	0	0			
						2	4	簡平	S60			4															△	○	×	×	0	0	0	0	0		
						3	2	簡平	S61			2															△	○	×	×	0	0	0	0	0		
		富内中央団地(合計6棟)		1	4	簡平	H1						4													△	○	×	×	3	0	0	0	0			
						2	4	簡平	H5					4													○	○	○	×	2	0	0	0	0		2戸みなし特公賃
						3	2	準耐平	H13				2														○	○	○	×	0	0	1	1	1		
						4	2	準耐平	H13					2														○	○	○	×	1	0	0	0	0	
				5	2	木平	H15		2																	○	○	○	×	0	0	1	1	1			
				6	2	木平	H15		2																	○	○	○	×	0	0	0	0	0			
栄団地		1	2	木平	H16		1	1																○	○	○	×	1	0	0	0	0					
双葉団地		1	4	簡2	H4						4													○	○	×	×	2	0	0	0	0		1戸みなし特公賃			
特定公共賃貸住宅	穂別	双葉団地(合計3棟)		A	2	木平	H9																	○	○	○	×	0	0	0	0	0					
						A	2	木平	H10																	○	○	○	×	0	0	0	0	0			
						A	2	木平	H10																		○	○	○	×	0	0	0	0	0		
		双葉中央団地(合計2棟)		1	4	準耐2	H11																			○	○	○	×	0	0	0	0	0			
						2	4	準耐2	H12																		○	○	○	×	2	0	0	0	0		
地域優良賃貸住宅	鷺川	花園団地(合計1棟)	1	9	中耐3	H25																		○	○	○	○	1	0	0	0	0					
町単独	鷺川	文京ハイツ(合計1棟)	1	12	耐3	S54																		○	○	○								除却済み			

第5章 団地別・住棟別の事業手法の選定

5-1 事業手法の選定フロー

公営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月(国土交通省住宅局住宅総合整備課)」の事業手法の選定フローにしたがい、①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計と、②1次判定、③2次判定、④3次判定によって実施する。

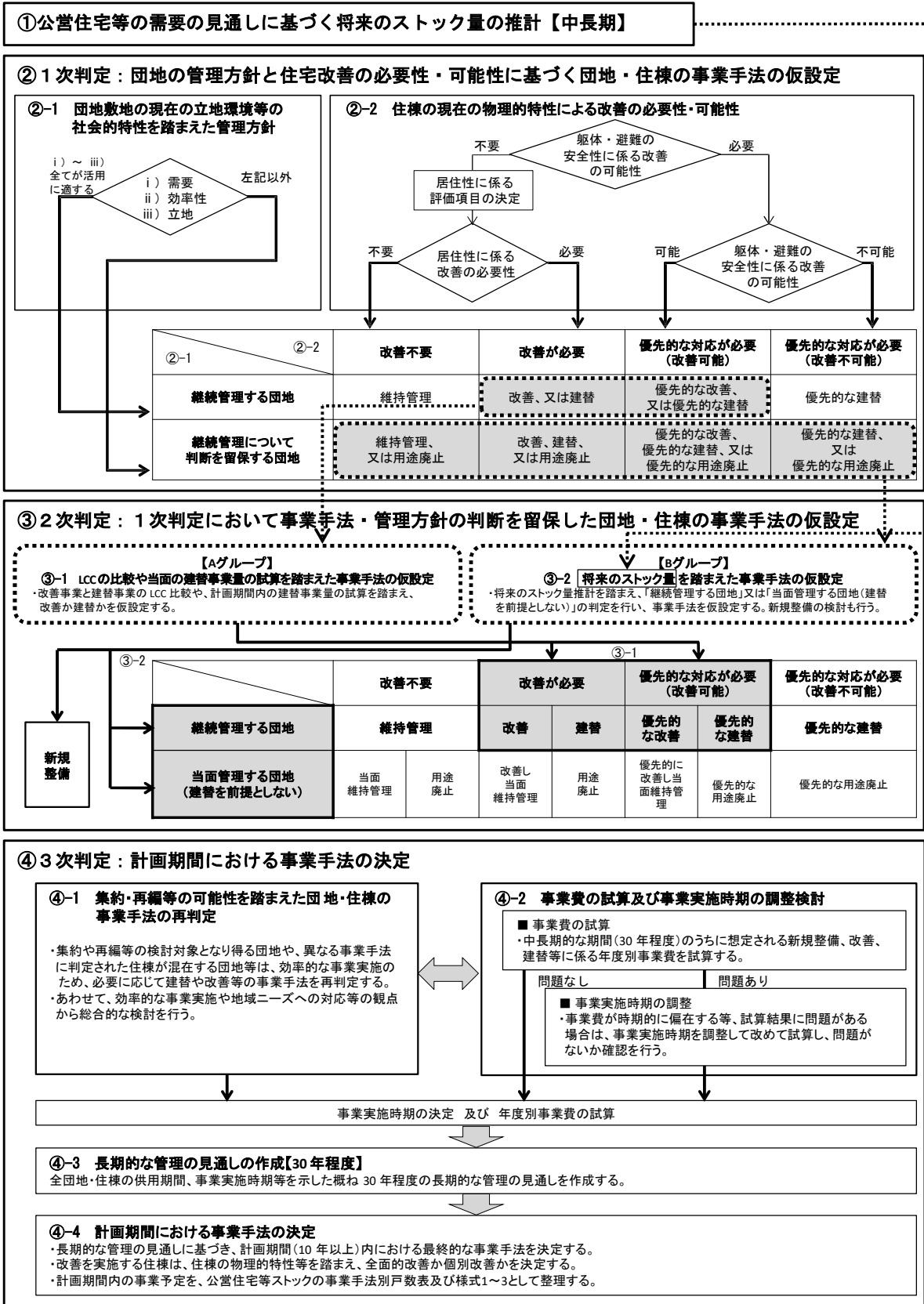
このうち、②1次判定は、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、②-1団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、②-2住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2つの視点から事業手法を仮設定する。あわせて、改善の必要性の判断のために、改善工事の実施状況を把握する。

③2次判定は、②1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。具体的には、③-1ライフサイクルコスト(LCC)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、③-2将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定の2つの視点から事業手法を仮設定する。

④3次判定は、④-1集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と、④-2事業費の試算及び事業実施時期の調整検討から、④-3長期的な管理の見通しを作成し、④-4計画期間における事業手法の決定を行う。

事業手法の選定フローは次ページに示すとおりである。

図表 5-1-1 事業手法の選定フロー



5-2 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

ここでは国の「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用し、将来における世帯推計をもとに、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する。

a) 将来世帯数の推計

ストック推計プログラムによるむかわ町の将来世帯数の推計を下表に示す。

計画期間である2029年の直近の2025年の世帯数は2,863世帯、2030年の世帯数は2,428世帯と推計され、その後も世帯数の減少は続くと推計される。

2025年から2030年にかけての5年間の推移から直線補正して2029年を算出すると、2,515世帯と推計される。

図表 5-2-1 スtock推計プログラムによるむかわ町の世帯数の推計

(世帯)

世帯主の年齢	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	4,020	3,768	3,332	2,863	2,428	2,043	1,746
20歳未満	3	7	11	9	7	6	6
20～24歳	64	59	63	39	34	26	19
25～29歳	102	62	68	72	44	37	29
30～34歳	135	87	61	60	64	38	34
35～39歳	178	157	91	64	65	70	41
40～44歳	172	182	142	84	57	55	61
45～49歳	212	198	179	153	88	62	63
50～54歳	272	222	231	207	175	107	80
55～59歳	434	278	237	250	228	200	130
60～64歳	446	406	253	219	230	210	181
65～69歳	428	406	352	222	189	196	181
70～74歳	533	386	389	336	214	186	191
75～79歳	500	430	325	322	274	175	149
80～84歳	340	401	355	271	267	226	153
85歳以上	200	287	397	403	360	340	336

b) 公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計プログラムによる2025年および2030年の公営住宅施策対象世帯数と、そのうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果を以下に示す。

推計結果では、2025年の公営住宅施策対象世帯数は442世帯、うち著しい困窮年収未満の世帯数は205世帯、2030年にはそれぞれ353世帯、165世帯と推計されている。

目標年次である2029年については、2025年から2030年にかけての5年間の推移から、直線補正して算出すると、施策対象世帯は371世帯、同様に困窮年収未満世帯は173世帯と推計される。

図表 5-2-2 2025年のむかわ町の公営住宅施策対象世帯数の推計 (世帯)

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 209	209 ～ 306	306 ～ 415	415 ～ 619	619 ～	
借家	1人	104	47	23	0	0	175
	2人	72	33	21	2	0	129
	3人	31	15	19	0	0	66
	4人	13	7	20	5	0	45
	5人	4	2	8	4	0	17
	6人以上	5	2	1	1	0	10
	合計	230	107	93	13	0	442

資料:ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)

図表 5-2-3 2025年のむかわ町の著しい困窮年収未満の世帯数の推計 (世帯)

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 209	209 ～ 306	306 ～ 415	415 ～ 619	619 ～	
1人	74	0	0	0	0	74
2人	63	0	0	0	0	63
3人	31	3	0	0	0	35
4人	13	7	0	0	0	19
5人	4	2	0	0	0	6
6人以上	5	2	1	0	0	9
合計	190	14	1	0	0	205

資料:ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)

図表 5-2-4 2030年のむかわ町の公営住宅施策対象世帯数の推計 (世帯)

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 193	193 ～ 283	283 ～ 380	380 ～ 575	575 ～	
借家	1人	79	37	26	2	0	143
	2人	53	25	17	6	0	100
	3人	23	11	14	2	0	50
	4人	9	4	12	8	0	33
	5人	3	1	5	5	0	14
	6人以上	6	3	1	1	0	12
	合計	172	80	76	25	0	353

資料:ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)

図表 5-2-5 2030年のむかわ町の著しい困窮年収未満の世帯数の推計

(世帯)

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0 ～ 193	193 ～ 283	283 ～ 380	380 ～ 575	575 ～	
1人	60	0	0	0	0	60
2人	50	0	0	0	0	50
3人	23	4	0	0	0	27
4人	9	4	0	0	0	13
5人	3	1	1	0	0	5
6人以上	6	3	1	0	0	10
合計	150	12	3	0	0	165

資料:ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)

c) 計画期間の目標年次における公営住宅等の管理戸数について

むかわ町においては、令和元年7月現在、710戸の公営住宅等を管理し、入居世帯は464世帯、空き家は246戸（うち政策空き家186戸、政策空き家除く実空き家率11.5%）となっている。

「第2期むかわ町人口ビジョン」の目標人口をもとに、2029年度の住宅所有関係別世帯数を推計した結果が下表となる。

2029年度の公的借家世帯数は507世帯と推計され、空き家率を10%と想定し、公営住宅の目標管理戸数を約560戸と設定する。

公営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を担う必要があることから、少なくとも著しい困窮年収未達の世帯数173世帯を収容できる管理戸数が求められる。

上記目標管理戸数はこれを大きく上回っており、さらに公営住宅施策対象世帯371世帯を上回る結果となっている。

したがって、数字の上では公営住宅等戸数の大幅な削減が可能な状況にあるといえるが、現時点で464世帯の入居者がおり空き家率が低いこと、「平成30年北海道胆振東部地震」の仮設住宅入居者等により公営住宅の需要が高まっていること等の実状を踏まえると、今後は入居者の意向を踏まえながら、収入超過者の持ち家取得や民間賃貸住宅及び地優賃への移転を促すなど、現実的な対応による管理戸数の縮減を図っていく必要があると考えられる。

図表 5-2-6 2029年度のむかわ町の所有関係別の住宅に住む世帯数の推計と想定値

(単位:人、世帯、人/世帯)

	1990年 平成2年 (国勢調査)	1995年 平成7年 (国勢調査)	2000年 平成12年 (国勢調査)	2005年 平成17年 (国勢調査)	2010年 平成22年 (国勢調査)	2015年 平成27年 (国勢調査)	2025年 令和7年 (人口ビジョン)	2030年 令和12年 (人口ビジョン)	2029年 令和11年 (推計)	備考
①総人口	12,871	11,967	11,197	10,602	9,746	8,596	7,829	7,293	7,400	※1
②総世帯数	4,402	4,343	4,301	4,353	4,127	3,784			3,700	①÷③
③平均世帯人員	2.92	2.76	2.60	2.44	2.36	2.27			2.00	※2
④総世帯に占める⑤の割合	95.3%	96.5%	96.9%	93.7%	93.8%	96.4%			96.5%	※3
⑤住宅に住む一般世帯数	4,197	4,190	4,167	4,078	3,871	3,647			3,571	②×④
⑥持ち家	⑥ 実数	2,567	2,629	2,643	2,574	2,534	2,404		2,357	⑤×⑥'
	⑥' 割合	61.2%	62.7%	63.4%	63.1%	65.5%	65.9%		66.0%	※4
⑦公的借家	⑦ 実数	659	631	634	633	595	515		507	⑤-(⑥+⑧+⑨+⑩)
	⑦' 割合	15.7%	15.1%	15.2%	15.5%	15.4%	14.1%		14.2%	⑦÷⑤
⑧民間借家	⑧ 実数	413	396	441	485	449	460		525	⑤×⑧'
	⑧' 割合	9.8%	9.5%	10.6%	11.9%	11.6%	12.6%		14.7%	※5
⑨給与住宅	⑨ 実数	531	475	401	333	261	233		146	⑤×⑨'
	⑨' 割合	12.7%	11.3%	9.6%	8.2%	6.7%	6.4%		4.1%	※6
⑩間借り等	⑩ 実数	27	59	48	53	32	35		36	⑤×⑩'
	⑩' 割合	0.6%	1.4%	1.2%	1.3%	0.8%	1.0%		1.0%	※7
借家計	⑪ 実数	1,630	1,561	1,524	1,504	1,337	1,243		1,214	
	⑪' 割合	38.8%	37.3%	36.6%	36.9%	34.5%	34.1%		34.0%	

- ※1 ①総人口:むかわ町人口ビジョンの2025年及び2030年の目標人口をもとに直線補正
 ※2 ③平均世帯人員:人口ビジョンや総合戦略の施策効果で低減傾向がゆるやかになるものとして設定
 ※3 ④総世帯数に占める住宅に住む一般世帯数の割合:平成27年と同程度と設定
 ※4 ⑥'持ち家割合は、胆振東部地震の影響を踏まえ、平成27年と同程度と設定
 ※5 ⑧'民間借家割合は、「むかわ町復興計画」による民間賃貸住宅建設の助成検討等も考慮し平成2年～平成27年の実績値より指数曲線による推計値で設定
 ※6 ⑨'給与住宅割合は、平成2年～平成27年の実績値より指数曲線による推計値で設定
 ※7 ⑩'間借り等割合は、実績値が一定の傾向にないため平成27年と同程度と設定
 ※ ⑦'公的借家数は(住宅に住む一般世帯数)-(持ち家+民間借家+給与住宅+間借り等)世帯数で算出
 ※ 四捨五入の関係で合計が不一致の場合がある。

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定する。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定することを原則とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することも考えられるため、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定する。

a) 需要

- 応募倍率及び空き家率の状況等により需要を評価する。
- 応募倍率は平成30年の町平均応募倍率が1.3倍であることから応募倍率1.0倍以上の団地を需要があると判断する。
- 空き家率は町平均空き家率が11.5%であることから空き家率15%未満の団地は、需要があると判断する。応募倍率が基準未満でも空き家率が基準以内の団地は、ある程度需要があると評価する。
- 応募倍率、空き家率について、両方基準内もしくは空き家率が基準内のものは、団地を継続管理することに適するものを評価する。

b) 効率性

- 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。
- 鷗川地域の団地の敷地が第1種低層住居専用地域にある場合は指定容積率に従い適切に土地利用が行われることから、高度利用はできないが効率性が適正であると判断する。
- 鷗川地域の団地の敷地が上記以外の用途地域にある場合は高度利用の可能性があると判断する。
- 鷗川地域の団地の敷地が用途地域外にある場合は高度利用の可能性が低いと判断する。
- 穂別地域は都市計画区域外のため、高度利用の可能性があると判断する。

c) 立地

【利便性】

- 公益施設や生活便利施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。
- 鷗川地域は団地敷地が用途地域内にある場合は利便性が高い、用途地域外にある場合は利便性が低いと判断する。
- 穂別地域は団地敷地が穂別市街地内にある場合は利便性が高い、その他の地域にある場合は利便性が低いと判断する。

【地域バランス】

- 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。
- 市街地において、バランス良く配置されている場合は地域バランスが確保されていると判断し、団地が隣接して位置している場合は需要等から検討する必要があると判断する。
- 集落市街地内にある団地については、地域の公営住宅等の需要を支える団地として必要性があると判断する。

【災害危険区域等の内外】

- 団地が建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内にある場合は、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。
- 団地敷地が土砂災害警戒区域、洪水浸水予測範囲、津波警戒予測範囲内にある場合は、公営住宅等の立地に適さないと判断する。ただし、洪水浸水予測範囲内であっても浸水想定深より高い建物が団地内にある場合は垂直避難（建物上階への避難）が可能であることから立地に適すると判断する。

D) 判定結果

以上より、判定結果は以下のとおりとなる。

判定	地域	団地
継続管理 する団地	鷗川	大原団地、花園団地
	穂別	柏団地、双葉団地（特公賃）、双葉中央団地
継続管理 について 判断を留 保する団 地	鷗川	松風団地、大原第2団地、末広団地、洋光団地、若草団地、駒場団地、宮戸団地、汐見団地、春光団地、春日団地、旭岡団地
	穂別	緑ヶ丘団地、山手団地、明穂南団地、旭団地、柏南団地、豊田団地、和泉団地、仁和団地、富内団地、富内市街団地、富内中央団地、栄団地、双葉団地（公住）

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。

安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

a) 躯体の安全性

- 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとする。
- 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については、耐震性を有するものとする。
- 文京ハイツは「平成30年北海道胆振東部地震」により改善不可能な被害を受けたため、耐震性に問題があると判断する（既に除却済み）。

b) 避難の安全性

- 二方向避難及び防火区画の確保の状況を評価する。

c) 居住性

- 次の項目により、居住性の現状及び改善の必要性について評価する。

評価項目	評価基準
住戸面積	「公営住宅等整備基準」第九条に示されている25㎡以上を基準として居住性を満たすと評価する。
省エネルギー性	省エネルギー性は「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級4（平成25年省エネ基準相当）を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級3（平成4年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成4年以降整備された建物について省エネルギー性を満たすものと評価する。
バリアフリー性	平成3年以降新設の公共賃貸住宅については、整備基準により原則バリアフリー構造を標準仕様としたことから、平成3年以降整備された建物についてバリアフリー性を満たすものと評価する。
住戸内の設備状況	浴室及び水洗化、3箇所給湯設備が設置されている住戸については、設備性能を満たすものと評価する。

d) 長寿命化型改善の必要性

- 過去の修繕履歴をもとに、修繕する必要のある項目について、管理担当者等の意見を踏まえ、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が必要と判断される住棟は、屋根・外壁の長寿命化型改善候補と判定する。

e) 1次判定結果のまとめ

以上より、1次判定結果を整理すると下表のようになる。

【鶴川地域】 図表 5-2-7 1次判定による事業手法の仮設定 1/2

②-2 \ ②-1	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	・大原団地	・花園団地 Aグループ		・文京ハイソ
継続管理について判断を 留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	・松風団地 ・大原第2団地 ・末広団地 ・洋光団地 ・若草団地 ・駒場団地 ・宮戸団地 ・汐見団地 ・春光団地 ・春日団地 ・旭岡団地		Bグループ	

【穂別地区】 図表 5-2-8 1次判定による事業手法の仮設定 2/2

②-1 \ ②-2		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理する 団地	<ul style="list-style-type: none"> ・柏団地 ・双葉団地(特公賃) ・双葉中央団地 	Aグループ			
	<ul style="list-style-type: none"> ・緑ヶ丘団地(20~60) ・山の手団地 ・明穂南団地 ・柏南団地 ・豊田団地 ・和泉団地 ・仁和団地 ・富内団地 ・富内市街団地 ・富内中央団地 ・栄団地 ・双葉団地(公住) 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑ヶ丘団地(1~4) 	Bグループ		
継続管理に ついて判断を 留保する団地	維持管理、又は 用途廃止	改善、建替、又は 用途廃止	優先的な改善、優先的 な建替、又は優先的な 用途廃止	優先的な建替、又は優 先的な用途廃止	

1次判定において、事業手法を仮設定できないグループとして、以下の2グループが考えられ、続く2次判定ではこの2グループを対象として事業手法の仮設定を行う。

【Aグループ】

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価され、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟である。2次判定において「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

【Bグループ】

「継続管理について判断を留保する団地」である。2次判定において将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか等の判定を行うとともに、事業手法を仮設定する。

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するか建替事業を実施するか、将来にわたって継続管理するか建替を前提とせず当面管理するか）を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）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、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

Aグループに該当する団地・住棟は、花園団地であり、耐用年限の1/2未済のため、「継続管理する団地」とし、事業手法は「改善」と仮設定する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかの判定を行うとともに、事業手法を仮設定する。

現在の公営住宅等管理戸数は710戸だが、本計画においては令和11年度の公営住宅等の目標管理戸数を約560戸と想定しており、今後の人口動向に応じてその削減が求められることから、政策空き家を中心に入居者が全員退去した時点で順次用途廃止を進める。

松風団地は、洪水及び津波浸水予測範囲内であるが、市街地中心部にあり利便性が高いことから優先順位が高く、将来ストック数を確保するため「継続管理する団地」とし、事業手法は「維持管理」とする。

大原第2団地は、津波浸水予測範囲外なので優先順位が高く、将来ストック数を確保するために「当面管理する団地」とし、事業手法は「当面維持管理」とし、一部「用途廃止」とする。

末広団地は、水及び津波浸水予測範囲内であるが、市街地中心部にあり利便性が高いことから優先順位が高く、将来ストック数を確保するため「継続管理する団地」とし、事業手法は「維持管理」とする。

洋光団地は、津波浸水予測範囲内であって、鷗川市街地の中でも利便性が低いことから優先順位が低く、将来ストック数の減少分に対応するために「当面管理する団地」と

し、事業手法は「用途廃止」とする。

若草団地、駒場団地は、津波浸水予測範囲内だが、洋光団地より利便性が高いことから優先順位が洋光団地より高く、将来ストック数の確保のために「当面管理する団地」とし、事業手法は「当面維持管理」とする。

宮戸団地は、既に政策空き家を実施しており、「当面管理する団地」とし、事業手法は「用途廃止」とする。

春光団地、春日団地、旭岡団地は、用途地域外にあり、将来ストック数の減少分に対応するために「当面管理する団地」とし、事業手法は「用途廃止」とする。

緑ヶ丘団地耐火住棟は、穂別市街地内にあり、利便性が高く、耐用年限も長期的にあることから、「継続管理する団地」とし、事業手法は「維持管理」とする。

緑ヶ丘団地簡平住棟は、将来的なストック数の減少に対応して「当面管理する団地」とし、事業手法は一部を「用途廃止」、確保すべき戸数分は「当面維持管理」とする。

山手団地、柏南団地、和泉団地、仁和団地、富内団地、富内市街団地、富内中央団地、栄団地、双葉団地（公住）は、将来的なストック数の減少に対応して「当面管理する団地」とし、確保すべき戸数として事業手法は「当面維持管理」とする。

明穂南団地は、将来的なストック数の減少に対応して「当面管理する団地」とし、ストック数の減少分に対応するために事業手法は「用途廃止」とする。

豊田団地は、将来的なストック数の減少に対応しつつ、地域の公営住宅等の需要を支える団地として、「当面管理する団地」とし、事業手法は1棟「用途廃止」、1棟「当面維持管理」とする。

図表 5-2-9 2次判定による事業手法の仮設定 (1/2)

【鶴川地域】		改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応 が必要 (改善不可能)
新規 整備		維持管理		改善	建替	優先的な改 善	優先的な建 替	優先的な建替
		未 広 団 地 （ 災 害 公 営 住 宅 ）	継続管理する 団地	<ul style="list-style-type: none"> 松風団地 大原団地 末広団地 		<ul style="list-style-type: none"> 花園団地 		
当面管理する 団地(建替を 前提としな い)	当面維持管理		用途廃止	改善し当面 維持管理	用途廃止	優先的に改 善し当面維 持管理	優先的な用 途廃止	優先的な用 途廃止
		<ul style="list-style-type: none"> 大原第2団地(1,3,4,6,7,9) 若草団地 駒場団地 汐見団地(3) 	<ul style="list-style-type: none"> 大原第2団地(2,5,8) 洋光団地 宮戸団地 汐見団地(1,2) 春光団地 春日団地 旭岡団地 					

図表 5-2-10 2次判定による事業手法の仮設定 (2/2)

【種別地域】		改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応 が必要 (改善不可能)
新規 整備		維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
		継続管理する 団地	・柏団地 ・双葉団地(特公賃) ・双葉中央団地		・緑ヶ丘団地 (1~4)			
	当面管理する 団地(建替を 前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面 維持管理	用途廃止	優先的に改善 し当面維持 管理	優先的な用途 廃止	優先的な用途 廃止
		・緑ヶ丘団地 (38,39,46,47,49,54,55) ・山の手団地 ・柏南団地 ・豊田団地(2) ・和泉団地(3) ・仁和団地 ・富内団地 ・富内市街団地 ・富内中央団地 ・栄団地 ・双葉団地	・緑ヶ丘団地 (20,40~45,50,51,53,57,60) ・明穂南団地 ・豊田団地(1) ・和泉団地(1,2)					

④3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見直し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行う。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

a) 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。

該当する団地・住棟はない。

b) 集約・再編等の可能性に関する検討

- 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。

大原第2団地は内部大規模改修を行い、用途廃止する洋光団地入居者の低家賃希望者向けの移転先として活用する。

c) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入、都市計画道路整備事業との連携、地域に不足する公園・広場の整備など、まちづくりの視点から検討する。
- 一定の地域において複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅が存する場合は、敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。

柏南団地B号棟1戸と双葉団地1戸を、地域の中堅所得者層向けの賃貸住宅需要に対応するため、みなし特定公共賃貸住宅へ用途変更する。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

a) 事業費の試算

中長期的な期間（30年程度）における改善事業、建替事業、用途廃止事業等の事業費を概算する。概算にあたっての事業費単価は、以下のとおり想定する。

図表 5-2-11 事業費単価の想定

		(千円/戸)
事業内容		事業費
長寿命化型改善	屋上防水	1,000
	外壁塗装	1,500
計画修繕	内部大規模改修	3,000
	屋根改修	1,000
	外壁塗装	1,500
建替(RC造)		28,000
用途廃止		1,500

b) 事業実施時期の調整

事業費試算結果をもとに、他の公共事業等による予算の確保や事業費の平準化等に配慮しながら事業実施時期を調整する。

計画期間中（当初の10年間）は、事業費の平準化に配慮しながら、緊急性の高い文京ハイツの建替と仮設住居からの移転先である災害公営住宅の末広団地敷地での新規建設事業に着手するとともに、花園団地と緑ヶ丘団地の耐火住棟の長寿命化改善を実施する。後半には、計画修繕を進めながら、入居者がいなくなった住棟の用途廃止（除却）を進める。

その後の20年間は、人口動向や需要を勘案しながら、計画期間で対応できない計画修繕と用途廃止を適宜実施する。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期の調整結果をもとに、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の概ね30年程度の長期的な管理の見通しを以降に示す。

④-4 計画期間における事業手法の決定

令和2年度～令和11年度の計画期間における事業手法及び事業プログラムについても、次ページ以降に示すとおりである。この結果、目標年次の管理戸数は556戸になると想定される。

また、公営住宅等ストックの事業手法別戸数について以下に示す。

図表 5-2-12 公営住宅ストックの事業手法別戸数

事業手法別	1～5年目	6～10年目	合計
・公営住宅等事業予定戸数合計	280戸	460戸	740戸
・新規整備事業予定戸数	18戸	0戸	18戸
・維持管理予定戸数	164戸	362戸	526戸
うち計画修繕対応戸数	132戸	138戸	270戸
うち改善事業予定戸数	32戸	77戸	109戸
個別改善事業予定戸数	32戸	77戸	109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	0戸	147戸	147戸
・建替事業予定戸数	12戸	0戸	12戸
・用途廃止予定戸数	86戸	98戸	184戸

* 令和元年度時点の管理戸数710戸に建替戸数12戸と新規建設戸数18戸を加えた740戸を対象とする。

図表 5-2-13 計画期間における事業手法・事業プログラムと長期的な管理の見通し (1/3)

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	計画期間における事業戸数(戸)															計画期間 間未管理 戸数	備考	構想期間における事業戸数																		構想期 間未管 理戸数																																
					事業手法	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	計	事業手法	2030	2031			2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049		計																															
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			R12	R13			R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31																																	
公営住宅 鶴川	松風団地	H7 ~ H15	木平	11	22	計画修繕5	4	4	4	4	6																													22	22	屋根・外壁塗装	計画修繕5	4	4	4	4	6																							22	22
	大原団地	H19 ~ H21	耐二	3	24	維持管理																																		0	24		維持管理																								0	24				
	大原第2団地	S43 ~ S51	簡平	6	24	計画修繕1	2	2	4	4	4	4																												20	24	内部大規模改修(洋光団地の移転先として 低家賃の住宅整備)	維持管理																									0	24			
						計画修繕3								4	4	4	4																										16	0	屋根カバー	計画修繕3	4																							4	0	
	末広団地 (災害公営住宅)	H27 ~ H30	準耐	2	16	計画修繕2						8																												16	16	洋光団地移転はH30年で終了 外部(木部分)一部塗装	維持管理																										0	16		
			耐火3			新規建設	18																	18																		18	18	仮設住宅の為の移転先	計画修繕5																							18	18			
	洋光団地	S40 ~ S46	簡平	29	116	用途廃止		8	12	8	16	4	8	8	8	8																							80	36	R3~R7解体	用途廃止	8			8	8	8	4																		36	0				
			簡二			3	18	用途廃止						6																											6	12	R7解体	用途廃止			6	6																			12	0				
	若草団地	S46 ~ S50	簡平	26	96	計画修繕4								8	8	8	8																						32	96	1~26号棟屋根カバー工法、外部塗装(外壁)	計画修繕2	8	8	8																						24	96				
	駒場団地	S54 ~ S61	簡平	9	32	計画修繕3	4	8																															12	32	7.6.8.4.5号棟屋根葺、R2・3屋根カバー	維持管理																									0	32				
						計画修繕4			8	8	8	8																														32	0	7.6.8.4.5号棟屋根葺、外部塗装	維持管理																								0	0		
	宮戸団地	S35 ~ S35	簡平	2	6	用途廃止	6																																6	0	令和2年解体	用途廃止済																								0	0					
	汐見団地	S37 ~ S45	簡平	2	8	用途廃止																																	8	8	R11解体	用途廃止済																								0	0					
			1			4	計画修繕3			4																															4	4	屋根カバー ※3号棟のみ残す	維持管理																							0	4				
	春光団地	S51 ~ S51	簡平	1	4	用途廃止																																	4	4	R11解体	用途廃止済																							0	0						
	春日団地	S46 ~ S46	簡平	1	4	用途廃止																																	4	4	R11解体	用途廃止済																							0	0						
旭岡団地	S38 ~ S38	簡平	1	4	用途廃止																																	4	4	R11解体	用途廃止済																							0	0							
地 優 賃	花園団地	H25 ~ H25	耐三	1	9	個別改善1																															9	9	屋上防水	維持管理																								0	9							

図表 5-2-15 計画期間における事業手法・事業プログラムと長期的な管理の見通し (3/3)

事業費単価(想定)	単位:百万円/戸
個別改善1(屋上防水)	1.00
個別改善2(外壁塗装)	1.50
計画修繕1(内部大規模改修)	3.00
計画修繕2(外部塗装)	
計画修繕3(屋根塗装・屋根カバー・屋根葺替)	1.00
計画修繕4(外部塗装)	1.50
計画修繕5(屋根・外壁塗装、屋根カバー・外壁張替、屋根葺替・外壁塗装)	2.50
用途廃止	1.50
建替・新規建設(RC造)	28.00

事業手法	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	計
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
維持管理											
計画修繕1	6	6	12	12	12	12	0	0	0	0	60
計画修繕2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計画修繕3	4	12	16	12	6	14	20	8	8	8	108
計画修繕4	0	6	18	18	12	12	12	12	12	12	114
計画修繕5	25	10	10	15	15	20	15	5	0	10	125
個別改善1	0	0	0	0	0	0	0	16	25	12	53
個別改善2	0	0	0	24	24	18	18	0	0	0	84
用途廃止	9	30	30	24	36	27	30	30	18	42	276
集会所修繕	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6
小計	44	64	92	105	105	103	95	71	63	84	826
建替	336	0	0	0	0	0	0	0	0	0	336
新規建設	504	0	0	0	0	0	0	0	0	0	504
合計	884	64	92	105	105	103	95	71	63	84	1,666

事業手法	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	計	
	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31		
維持管理																						
計画修繕1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
計画修繕2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
計画修繕3	8	4	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
計画修繕4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
計画修繕5	20	15	10	10	15	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
個別改善1	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
個別改善2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
用途廃止	12	39	9	12	12	12	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102
集会所修繕	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計	52	58	23	26	31	91	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114
建替	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
新規建設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	52	58	23	26	31	91	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114

第6章 長寿命化のための実施方針

6-1 点検の実施方針

(1) 法定点検（定期点検）

法定点検の対象となるのは原則3階以上かつ1,000㎡以上の住棟であり、本町では花園団地（フラワーハイツ）が該当し、次回の点検時期は令和2年である。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね5年ごととする。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。データベースについては、「公営住宅等維持管理データベース（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を参考に、今後検討を図る。

(2) 日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検とあわせた実施、計画修繕前の実施等を効率的に行う。

6-2 計画修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示されている「修繕周期表」を参考に、計画期間内に必要な計画修繕を実施する。

具体的には、屋上・外壁の長寿命化型改善や全面的改善、及び建替の対象とならない住棟について、屋根・外壁塗装、屋根カバー・葺替、外壁張替、内部大規模改修等の修繕を行う。

また、今後は、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定した長期修繕計画の策定について検討する。

図表 6-2-1 計画期間における計画修繕の実施方針

		団地名	住棟名	実施年度	事業内容
公営住宅	鷓川	松風団地	A~K	R2-R6	屋根・外壁塗装
		大原第2団地	1,3,4,6,7,9	R2-R7	内部大規模改修
			3,6,7,9	R8-R11	屋根カバー
		末広団地	A,B	R7,R10	外部(木部分)一部塗装
		若草団地	1~10	R8-R11	外部塗装(外壁)
		駒場団地	1~3,9	R2-R3	屋根カバー、
	1~9		R4-R7	外部塗装	
	汐見団地	3	R4	屋根カバー	
	穂別	緑ヶ丘団地	38,39,46,47,55	R7-R11	屋根カバー
		山手団地	1,2,5	R3-R5	外壁塗装
		柏団地	4	R5	屋根カバー・外壁張替
		柏南団地	1,2	R3-R4	屋根カバー
			3~5,A,B	R4-R8	3~5は屋根カバー、A、Bは屋根葺替
			C1~4	R11	屋根葺替・外壁塗装
		和泉団地	3	R7	屋根カバー
		仁和団地	3	R3	屋根カバー
		富内市街団地	2,3	R5,R6	屋根カバー
		栄団地	1	R7	屋根・外壁塗装
		双葉団地	1	R8	屋根カバー
特公賃		双葉団地	1~6	R2,R7-9	屋根・外壁塗装
		双葉中央団地	1,2	R7-8	屋根塗装・一部外壁塗装

図表 6-2-2 修繕周期表 (1/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルトの防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柵、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビード等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

図表 6-2-3 修繕周期表 (2/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
		取替	8年	支給品	-		○			
		取替	25年	FRP製	③		○			
②貯水槽	水道メーター 受水槽、高置水槽	取替	8年	支給品	-		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8. 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鑄鉄管	①		○			
		取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9. ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		-		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①		○			

図表 6-2-4 修繕周期表 (3/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
1 1. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		取替	4年 ～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
1 2. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
1 3. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消防隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
1 4. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
1 5. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
1 6. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○				○
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①					○
	植栽	整備	20年		①					○

図表 6-2-5 修繕周期表 (4/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17. 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18. 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月 国土交通省）

6-3 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅ストックについては、居住者の安全性、躯体の長寿命化、居住性等の必要性や効果などを考慮し、財政状況を勘案しながら適切に改善事業を実施する。

なお、本計画期間内で実施する改善事業としては、長寿命化型改善事業を予定している。

各団地の実施内容及び実施予定時期は「計画期間における事業手法・事業プログラムと長期定期的な管理の見通し」（37 ページ）のとおりである。

(1) 長寿命化型改善事業の実施方針

一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

本計画期間内では、花園団地（フラワーハイツ）で屋上防水、緑ヶ丘団地で屋上防水・外壁塗装を実施する予定である。

実施内容：屋上防水・外壁塗装 等

(2) 居住性向上型改善事業の実施方針

計画期間での実施予定はない。

(3) 安全性確保型改善事業の実施方針

計画期間での実施予定はない。

(4) 福祉対応型改善事業の実施方針

計画期間での実施予定はない。

6-4 建替事業の実施方針

計画期間内の建替事業として文京ハイツ（災害住宅）を予定する。

また、仮設住宅入居者のための移転先である災害公営住宅として、末広団地の敷地内に新規住棟を整備する。

実施時期については、「むかわ町復興計画」に基づき、令和2年度を予定する。

文京ハイツは、「小規模住宅地区等改良事業」を導入し建替事業を行い、小規模改良住宅9戸と地域優良賃貸住宅3戸の合計12戸を耐火構造により建設する。

また、地域のコミュニティ力の向上のために、文京ハイツに隣接して新築する高校寮で整備される地域交流多目的広場を一体的に利用できるよう配置等について配慮する。

さらに、地域の防災力を高めるため、屋上に避難スペースを確保するとともに、非常時に周辺住民も利用可能な入浴設備を整備する。

末広団地の新規住棟は、共用部で住民同士の交流が促されるように配慮するとともに、内装材の一部に災害木を利用する。

建替事業及び新規整備にあたっては、むかわ町住生活基本計画を踏まえ、ユニバーサルデザインの導入等を進め、高齢者・障がい者から子育て世帯まで誰もが使いやすく、安心して暮らせる住まいづくりを目指すとともに、将来の適正な住宅セーフティネットづくりに貢献する。

また、今後とも公営住宅の供給・維持管理に係る事業の継続性を確保するため、建設コストの低減と管理効率化の観点を踏まえた整備を進める。

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

7-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行うこととしている。

①新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出する。

②計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出する。

算出にあたっては、国土交通省により公表された「ライフサイクルコスト（LCC）算出プログラム」を活用する。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除^{※1}（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額^{（注）}
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額^{（注）}。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもかまわない。
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額^{（注）}

※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。

（注）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%）を適用して現在価値化する。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)} \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

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

※2：(建設費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- 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。
- 修繕費：建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費^(注)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用してもかまわない。
- 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。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間(構造種別)を評価期間(改善非実施)としてもかまわない。
- 除却費：評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費^(注)。

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

$$\textcircled{3} \text{LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

※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。

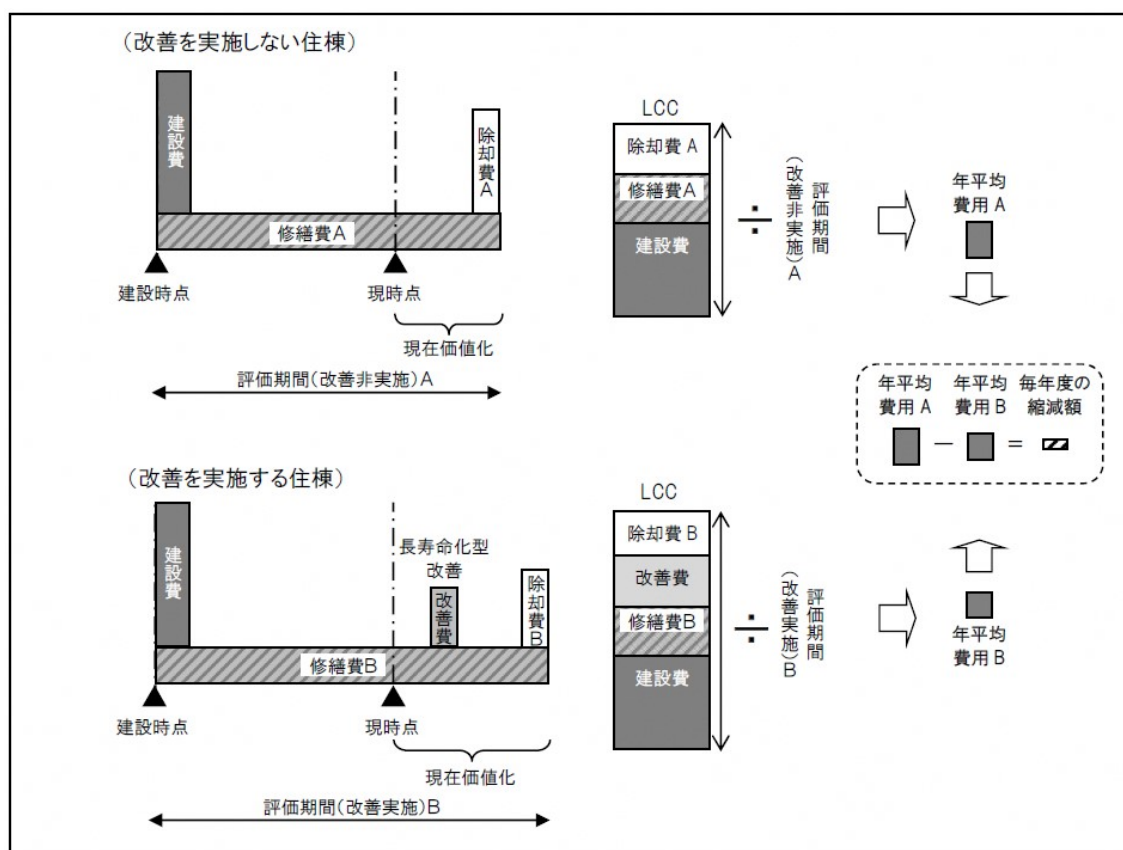
- 建設費：②の記載と同じ
- 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額^{※4 (注)}

- 修繕費：建設後、評価期間（改善実施）未までに実施した修繕工事費^(注)。
以下、②の記載と同じ。
- 除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費^(注)
- 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）。

※4：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。

（注）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%）を適用して現在価値化する。

図表 7-1-1 ライフサイクルコストの算出イメージ



（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月 国土交通省）

7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例

(1) 長寿命化型改善モデルの想定

長寿命型改善モデルとしては、花園団地（耐火：平成 25 年建設、1 棟 9 戸）の耐久性・防水性を向上させる改善（屋上防水）を、令和 5 年に実施することを想定する。

この改善に要する工事費は、類似例より、屋上防水工事を戸あたり約 100 万円と想定する。

(2) 算出の考え方

算出にあたっては、公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合についての評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

現時点以降、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、社会的割引コスト 4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下のとおりである。

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 : 現時点以降の経過年数

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%))

(3) 計画前モデルのライフサイクルコスト（LCC）

① 評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。耐火構造の住棟の平均的管理期間として 50 年を想定する。

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。
- ・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。
- ・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費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・戸当たり 150 万円と想定する。
- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前 LCC

- ・計画前 LCC = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) ÷ ①評価期間（改善非実施）
A（単位：円／戸・年）

以上から、計画前（長寿命化型改善を実施しない場合）のライフサイクルコスト（LCC）は、約 34.1 万円／年・戸となる。

(4) 計画後モデルのライフサイクルコスト（LCC）

⑥評価期間（改善実施）B

- ・当該改善を行うことによって、耐火構造の耐用年限である 70 年を目標管理期間と想定する。

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。
- ・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。
- ・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長寿命化型改善工事費

- ・100 万円／戸と想定。
- ・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上率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（= 当該住棟の建設時点に投資した建設費 × 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

- ・戸当たり 150 万円と想定する。
- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 LCC

- 計画後 LCC = (⑨建設費 + ⑧長寿命化改善費 + 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)

以上から、計画後 (長寿命化型改善を実施した場合) のライフサイクルコスト (LCC) は、約 25.4 万円/年・戸となる。

(5) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果

⑫年平均縮減額

- 前述の⑤、⑪より、年平均改善額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ⑫の戸あたり額に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト (LCC) 縮減効果があると判断できる。

以上より、ライフサイクルコスト (LCC) の改善効果としては、年平均戸あたり 87,107 円、住棟あたり約 78.4 万円のコストが縮減すると算出した。

したがって、長寿命化型改善を実施することにより、ライフサイクルコスト (LCC) が縮減し、対象となる花園団地 (耐火) について、長期間の効率的な維持管理と適切な活用が可能になると判断できる。

図表 7-2-1 花園団地におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例 (1/2)

■住棟諸元

団地名	花園団地
住棟番号	1号棟
戸数	9
構造	中耐片廊下型
建設年度	H25
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	6

評価時点(和暦)	H31
----------	-----

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,000,000 円/戸	15 年
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,000,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	15 年
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	1,500,000 円/戸
-----	---------------

図表 7-2-2 花園団地におけるライフサイクルコストと縮減効果の算出例 (2/2)

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	225,199円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,336,307円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	3,561,507円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,230,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,500,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.178	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	267,070円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	341,172円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,617,340円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	112,472円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	3,730,067円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,000,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	702,587円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,230,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.081	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	121,887円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	254,065円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	87,107円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	783,960円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断