

# 八幡市営住宅等長寿命化計画

平成26年3月

八 幡 市



# 目次

第1章	市営住宅等長寿命化計画の目的	1
1.	計画策定の背景	1
2.	計画策定の目的	1
第2章	長寿命化に関する基本方針	2
1.	ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針	2
2.	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	2
3.	計画期間	2
第3章	団地別・住棟別の状況把握及び活用手法	3
1.	活用手法の判定手順、判定基準（全体）	3
2.	本計画の対象とする団地・棟	9
3.	長寿命化型改善の必要性の判定基準及び判定結果	10
4.	公営住宅等ストックの活用手法別戸数	13
第4章	市営住宅等における建替事業の実施方針	14
第5章	長寿命化のための維持管理計画	15
1.	修繕・改善事業の実施方針	15
(1)	修繕・改善事業の内容	15
(2)	修繕事業の計画修繕周期の設定	18
2.	団地・棟単位の修繕・改善事業等	20
(1)	改善事業の実施年度の設定の考え方	20
第6章	長寿命化のための維持管理による効果	21
1.	ライフサイクルコスト改善効果の算出	21
(1)	算出の基本的な考え方	21
(2)	ライフサイクルコスト縮減の算出結果	22
2.	長寿命化のための維持管理による効果	23
(1)	LCCの縮減効果	23
(2)	各年度の総工事費及び戸数の平準化	24
資料①	修繕周期	25
資料②	八幡市住宅基本計画懇話会	29
資料③	公営住宅等長寿命化計画策定指針（抜粋）	31



# 第1章 市営住宅等長寿命化計画の目的

## 1. 計画策定の背景

本市は、京都府の南西部、木津川・宇治川・桂川の三川が合流して淀川となる地点に位置し、大阪府に接しています。京都市都心部へ約15km、大阪市都心部へ約25kmという二大都市の中間にあり、交通至便な立地条件を有しています。

平成22年国勢調査では人口が74,227人、28,795世帯、平成25年3月末（住民基本台帳より）時点において人口73,533人、31,528世帯となっています。

地勢的には、西部の男山から南部の美濃山地域にかけては、なだらかな起伏した丘陵地で、その他の地域は、おおむね平地で形成されています。平地部には一級河川の大谷川、防賀川が流れ、また、中央部から東部にかけては田園が広がっています。

土地利用状況（八幡市統計書（平成25年版））をみると、市域面積は2,437haであり、地目別面積1,428.5haのうち、宅地が615.0ha（43.1%）で最も多く、次いで田が363.1ha（25.4%）、畑が210.3ha（14.7%）となっています。用途地域による土地利用状況は、市街化区域が1031.7haで市域の42.3%を占めています。市街化区域のうち、住居系が78.3%と大半を占めており、次いで工業系18.9%、商業系2.8%となっています。

平成20年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は31,630戸となっており世帯数を超える状況にあり、内訳では居住世帯がある住宅が27,870戸（88.1%）、空家が3,670戸（11.6%）などとなっています。

本市における公的賃貸住宅は、平成25年9月現在、府営住宅324戸、UR都市機構・公団住宅4,598戸が整備され、市営住宅等は、現在32団地、593戸があります。

市営住宅等入居者のアンケート調査結果（平成25年度実施）において、「冷暖房の費用負担などの省エネ対応」、「住宅の断熱性や機密性」、「高齢者等への配慮」等について特に満足度が低くなっています。

これらにより、予防保全的な観点から、中長期的な維持管理計画を策定し更新コストの削減を行うことのほか、安全性の確保や入居者へのアンケート結果に基づく「高齢者への対応」などにも配慮した居住性能の向上も併せた中長期的な管理計画の策定が求められています。

## 2. 計画策定の目的

安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、建替、改善、維持保全などの公的住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理・改善計画を策定することを目的とします。

予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

### 1. ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅等ストックを適切にマネジメントする基盤として、市営住宅等の状況を的確に把握したうえで、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進することが重要です。

このような考え方を踏まえ、次のストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針を定めます。

- 管理する市営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整備します。
- 市営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的管理を実施します。
- 市営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる体制を整備します。

### 2. 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が必要です。また、このことにより市営住宅等ストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルの縮減にもつながるものです。

このような考え方を踏まえ、次の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針を定めます。

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅等の長寿命化を図ります。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 修繕標準周期に先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、修繕工事の効率的な実施につなげます。

### 3. 計画期間

計画期間は平成26年度（2014年度）～平成35年度（2023年度）とし、中間年度で定期見直しを行います。

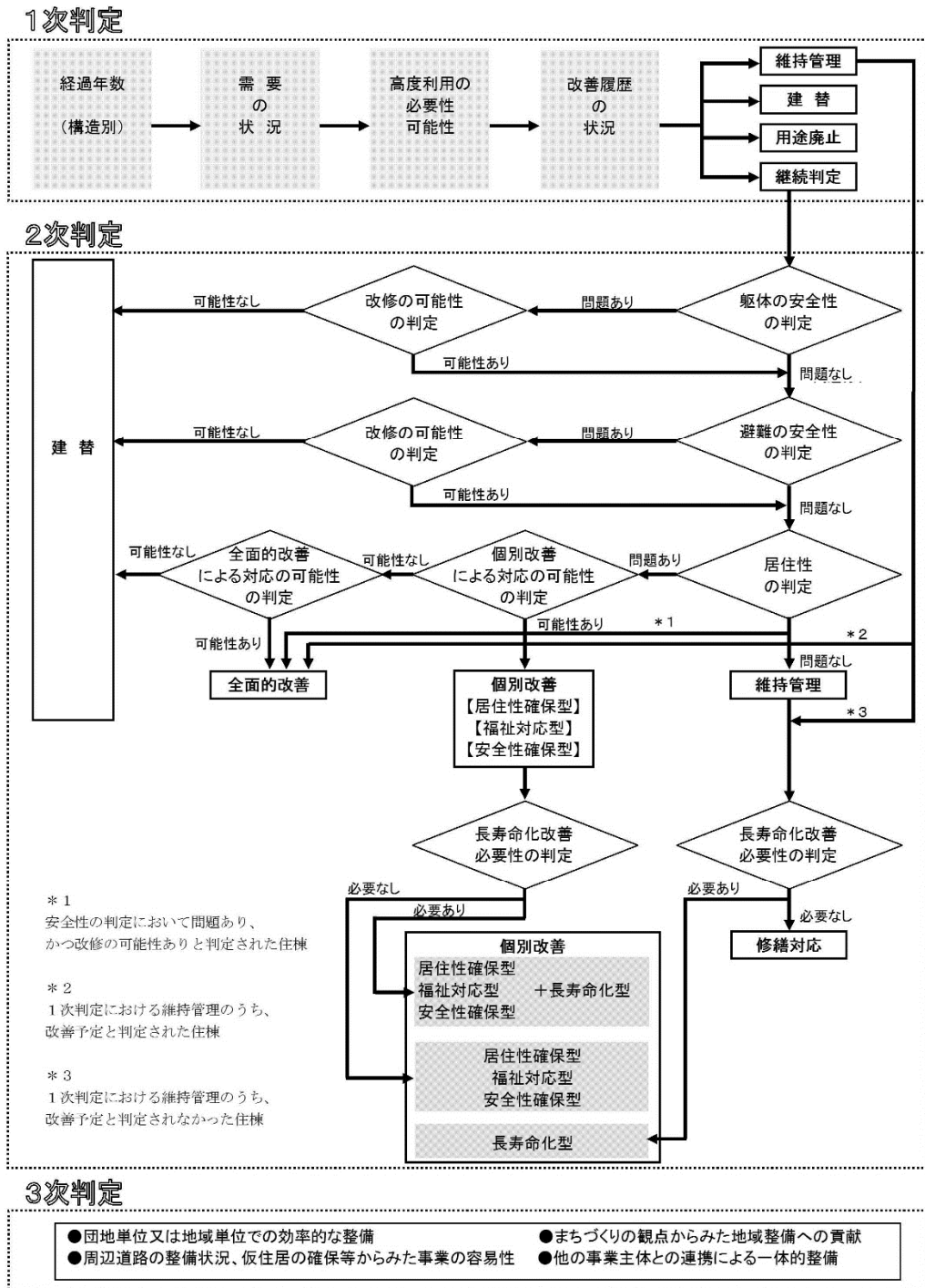
なお、社会経済情勢や整備の実績状況などにより必要が生じた場合は、適宜見直しを行うものとします。

# 第3章 団地別・住棟別の状況把握及び活用手法

## 1. 活用手法の判定手順、判定基準（全体）

ストックの活用手法の選定に関しては、以下のフローに基づき行います。

### 【 市営住宅等ストック活用手法の全体判定フロー 】



この全体判定フローのうち、八幡市営住宅等ストック総合活用計画において【1次判定】、【2次判定（長寿命化改善必要性の判定を除く。）】、【3次判定】を行い、「維持保全」、「個別改善」、「建替」、「用途廃止」について判定しています。

本計画においては、この判定結果を受け、「維持保全」、「個別改善」と判定された団地・棟について、長寿命化型改善の必要性の検討を行い、「修繕対応」、「改善予定」（居住性向上型／福祉対応型／安全性確保型／長寿命化型）を判定します。

表 3-1 市営住宅一覧

番号	団地名	棟名称	土地データ		団地データ		構造※2	戸当面積 ( )は戸数	間取り	階数	棟数	戸数	うち、 空家	
			敷地面積 (㎡)	借地 (㎡)	建築年度	改良 年度								
1	都団地	第1棟	728.76		1974 (S49)	1989	CB (準耐火)	59.21(2)		3DK	2	1	2	0
		第2棟			1974 (S49)	1989	CB (準耐火)	59.21(3)		3DK	2	1	3	0
		第3棟			1974 (S49)	1989	CB (準耐火)	64.05(1)	64.32(1)	3DK	2	1	2	0
		小計											3	7
2	一丁地団地	第1棟	1,992.96		1976 (S51)		PC (準耐火)	54.46(8)		3DK	2	3	8	1
		第2棟			1977 (S52)		PC (準耐火)	55.46(8)		3DK	2	3	8	0
		第3棟			1979 (S54)		PC (準耐火)	55.46(8)		3DK	2	3	8	1
		第4棟			1979 (S54)		PC (準耐火)	55.46(6)		3DK	2	2	6	1
		小計												11
3	上ノ段団地	第1棟	5,081.71		1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15(2)		3DK	2	1	2	0
		第2棟			1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15(2)		3DK	2	1	2	0
		第3棟			1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15(4)		3DK	2	1	4	1
		第4棟			1985 (S60)		PC (準耐火)	69.15(4)		3DK	2	1	4	0
		第5棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(5)		3DK	2	1	5	0
		第6棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(5)		3DK	2	1	5	0
		第7棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(5)		3DK	2	1	5	0
		第8棟			1988 (S63)		PC (準耐火)	69.15(3)		3DK	2	1	3	0
		第9棟			1991 (H3)		PC (準耐火)	72.07(3)		3DK	2	1	3	0
		小計												9
4	三反長団地	第15棟	882.35		1980 (S55)		PC (準耐火)	63.13(5)		3DK	2	1	5	1
		第16棟			1979 (S54)		PC (準耐火)	63.13(5)		3DK	2	1	5	2
		小計											2	10
5	小松団地	第1棟	1,884.36		1981 (S56)		RC (耐火)	61.07(30)		3DK	5	1	30	3
6	小松団地	第5棟	1,845.60		1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)		3DK	2	1	3	0
		第6棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)		3DK	2	1	3	0
		第7棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)		3DK	2	1	3	0
		第8棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)		3DK	2	1	3	0
		第9棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)		3DK	2	1	3	0
小計										5	15	0		
7	吉原団地	第5棟	1,328.38		1987 (S62)		RC (耐火)	72.23(18)		4K	3	1	18	5
8	馬場団地	(1種)	2,909.32	2,909.32	1953 (S28)		木造平屋	34.65(8)		2K	1	8	8	2
9	清水井団地	(1種)	4,765.68	2,065.68	1954 (S29)		木造平屋	34.65(3)		2K	1	3	3	1
10	清水井団地	(2種)			1954 (S29)		木造平屋	34.65(0)		2K	1	0	0	0
11	新清水井団地	(2種)			1956 (S31)		木造平屋	28.05(1)		2K	1	1	1	0
12	中ノ山団地	(1種)	1,432.00		1955 (S30)		木造平屋	28.05(4)		2K	1	2	4	1
13	新田団地	(2種)	1,153.00		1955 (S30)		木造平屋	28.05(4)		2K	1	2	4	2
14	神原団地	(2種)	3,067.30		1956 (S31)		木造平屋	28.05(18)		2K	1	12	18	8
15	雄徳団地	(2種)	594.00		1984 (S59)		RC (耐火)	67.07(4)	65.78(2)	3DK	2	1	6	0
	計										61	187	29	

※2 C B造とは補強コンクリートブロック造を指す。



表 3-2 改良住宅一覧

番号	団地名	棟名称	土地データ		団地データ			戸当面積			間取り	階数	棟数	戸数	うち、空家		
			敷地面積 (㎡)	借地 (㎡)	建築年度	改良年度	構造	（ ）は戸数									
16	軸団地	第1棟	1,960.18		1972 (S47)	1987	RC (耐火)	74.2(15)			5DK	5	1	15	5		
		第2棟			1973 (S48)	1988	RC (耐火)	74.2(15)			5DK	5	1	15	4		
17	軸団地	第3棟	817.36		1973 (S48)	1990	PC (準耐火)	43.2(1)	78.41(6)		5DK 3DK	2	1	7	1		
18	軸団地	第11棟	6,202.77		1978 (S53)		PC (準耐火)	55.46(6)			3DK	2	2	6	5		
		第12棟			1978 (S53)		PC (準耐火)	55.46(9)			3DK	2	3	9	2		
		第13棟			1978 (S53)		PC (準耐火)	55.46(9)			3DK	2	3	9	1		
		第14棟			1978 (S53)		PC (準耐火)	61.32(9)			3DK	2	3	9	5		
		第17棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(15)			3DK 2DK	2	4	15	1		
19	軸団地	第21棟	798.14		1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(2)			3DK	2	1	2	0		
		第22棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(4)			3DK	2	1	4	1		
	(軸団地)	小計											20	91	25		
20	広門団地	第4棟	362.82		1975 (S50)		RC (耐火)	24.91(2)	48.63(1)	49.8(1)	90.4(1)	1DK 3DK 3K	2	1	5	2	
21	広門団地	第5棟	324.61		1975 (S50)		PC (準耐火)	55.46(4)			3DK	2	1	4	1		
22	広門団地	第7棟	2,774.10		1976 (S51)		PC (準耐火)	55.46(4)			3DK	2	1	4	2		
		第8棟															
		1976年			1976 (S51)		PC (準耐火)	55.46(6)			3DK	2	1	6	3		
		1981年			1981 (S56)		PC (準耐火)	55.46(3)		61.32(1)	3DK	2	1	4	3		
		1982年			1982 (S57)		PC (準耐火)	57.25(2)			3DK	2	1	2	0		
		第9棟															
		1977年			1977 (S52)		PC (準耐火)	55.46(7)		61.32(1)	3DK	2	2	8	4		
		1985年			1985 (S60)		PC (準耐火)	58.07(2)			3DK	1	1	2	0		
第10棟	1980 (S55)		PC (準耐火)	55.46(8)			3DK	2	2	8	2						
23	広門団地	第20棟	221.92		1986 (S61)		PC (準耐火)	69.15(2)			3DK	2	1	2	0		
	(広門団地)	小計											12	45	17		
24	小松団地	第10棟	3,837.87		1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)			3DK	2	1	4	0		
		第11棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)			3DK	2	1	4	0		
		第12棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)			3DK	2	1	3	0		
		第13棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(3)			3DK	2	1	3	0		
		第14棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)			3DK	2	1	4	1		
		第15棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(4)			3DK	2	1	4	0		
		第16棟			1982 (S57)		PC (準耐火)	69.15(5)			3DK	2	1	5	1		
25	小松団地	第17棟	16,167.00		1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	75.63(10)	78.66(10)		4K	3	1	20	2		
		第18棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	74.19(8)	78.66(8)		4K	3	1	16	6		
		第19棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	75.63(10)	78.66(10)		4K	3	1	20	4		
		第20棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	74.19(10)	78.66(10)		4K	3	1	20	4		
		第21棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	75.63(6)	78.66(6)		4K	3	1	12	1		
		第22棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	74.19(6)	78.66(6)		4K	3	1	12	3		
		第23棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	75.63(6)	78.66(6)		4K	3	1	12	2		
		第24棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	74.19(7)	78.66(7)		4K	3	1	14	2		
		第25棟			1984 (S59)		RCメゾネット (耐火)	75.63(7)	78.66(7)		4K	3	1	14	3		
		第26棟			1985 (S60)		RCメゾネット (耐火)	74.19(7)	78.66(7)		4K	3	1	14	2		
26	小松団地	第27棟	4,133.21		1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(4)	81.96(4)		4DK	3	1	8	2		
		第28棟			1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(6)	81.96(6)		4DK	3	1	12	1		
		第29棟			1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(5)	81.96(5)		4DK	3	1	10	2		
		店舗棟			1985 (S60)		RC (耐火)	39.76(2)	39.25(2)		店舗	1	1	4	1		
		(小松団地)			小計											21	215
27	三反長団地	第18棟	642.78		1985 (S60)		RC (耐火)	56.88(2)	79.89(2)		4K	2	1	4	0		
28	三反長団地	第19棟	525.54		1986 (S61)		PC (準耐火)	69.15(3)			3DK	2	1	3	0		
29	三反長団地	第25棟	1,430.54		1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(3)			3DK	2	1	3	0		
		第26棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(3)			3DK	2	1	3	0		
		第27棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(2)			3DK	2	1	2	0		
	(三反長団地)	小計											5	15	0		
30	長田団地	第6棟	408.61		1976 (S51)	1993	PC (準耐火)	72.4(1)	75.06(3)	75.1(1)	3DK	2	1	5	2		
31	吉原団地	第6棟	4,073.76		1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(5)	81.96(5)		4DK	3	1	10	2		
		第7棟			1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(5)	81.96(5)		4DK	3	1	10	1		
		第8棟			1986 (S61)		RCメゾネット (耐火)	78.22(4)	81.96(4)		4DK	3	1	8	0		
		小計													3	28	3
32	東林団地	第23棟	970.66		1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(3)			3DK	2	1	3	1		
		第24棟			1987 (S62)		PC (準耐火)	69.15(4)			3DK	2	1	4	0		
	計	小計											2	7	1		
	計	小計												64	406	85	
	総計													125	593	114	



表 3-3 ストック活用手法の判定結果（出典：八幡市営住宅等ストック総合活用計画）

【市営住宅】

番号	団地・棟名	戸数	初期判定	1次判定	2次判定	3次判定	最終判定
1	都 1棟	2	○	建替	⇒	△個別改善	△個別改善
	都 2棟	3	○				
	都 3棟	2	○				
2	一丁地 1棟	8	○	建替	⇒	△個別改善	△個別改善
	一丁地 2棟	8	○	建替	⇒		
	一丁地 3棟	8	○	継続判定	個別改善		
	一丁地 4棟	6	○	継続判定	個別改善		
3	上ノ段 1棟	2	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	上ノ段 2棟	2	○				
	上ノ段 3棟	4	○				
	上ノ段 4棟	4	○				
	上ノ段 5棟	5	○				
	上ノ段 6棟	5	○				
	上ノ段 7棟	5	○				
	上ノ段 8棟	3	○				
	上ノ段 9棟	3	○				
4	三反長 15棟	5	○	継続判定	個別改善	△個別改善	△個別改善
	三反長 16棟	5	○				
5	小松 1棟	30	維持保全	⇒	⇒	⇒	※維持保全
6	小松 5棟	3	維持保全	⇒	⇒	⇒	※維持保全
	小松 6棟	3					
	小松 7棟	3					
	小松 8棟	3					
	小松 9棟	3					
7	吉原 5棟	18	○	継続判定	全面的改善	維持保全	維持保全
8	馬場（1種）	8	○	用途廃止	⇒	用途廃止	用途廃止
9	清水井（1種）	3	○	用途廃止	⇒	用途廃止	用途廃止
10	清水井（2種）	0	○	用途廃止	⇒	建替	建替
11	新清水井（2種）	1	○	用途廃止	⇒	用途廃止	用途廃止
12	中ノ山（1種）	4	○	建替	⇒	建替	建替
13	新田（2種）	4	○	建替	⇒	建替	用途廃止
14	神原（2種）	18	○	建替	⇒	建替	用途廃止
15	雄徳（2種）	6	○	継続判定	維持保全	維持保全	維持保全

備考：「△個別改善」は、改善時期から概ね10年以内に耐用年数を経過することから、安全性などを確認しつつ管理するもの。

- ・「※維持保全」は改修履歴実施年の10年後に再検討
- ・都1棟～3棟は、3次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・一丁地1棟～2棟は、3次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・清水井（1種）、清水井（2種）、新清水井の「用途廃止」は、清水井（2種）の「建替」に統合する。

【改良住宅】

番号	団地・棟名	戸数	初期判定	1次判定	2次判定	3次判定	最終判定
16	軸 1棟	15	○	継続判定	全面的改善	用途廃止	用途廃止
	軸 2棟	15	○				
17	軸 3棟	7	○	建替	⇒	△個別改善	△個別改善
18	軸 11棟	6	○	継続判定	個別改善	△個別改善 (集約)	△個別改善 (集約)
	軸 12棟	9	○				
	軸 13棟	9	○				
	軸 14棟	9	○				
	軸 17棟	15	維持保全	⇒	⇒	⇒	※維持保全
19	軸 21棟	2	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	軸 22棟	4	○				
20	広門 4棟	5	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
21	広門 5棟	4	○	建替	⇒	△個別改善 (集約)	△個別改善 (集約)
22	広門 7棟	4	○	建替	⇒		
	広門 8棟	6	○	建替	⇒		
	広門 8棟	4	○	継続判定	個別改善		
	広門 8棟	2	○	継続判定	個別改善		
	広門 9棟	8	○	建替	⇒		
	広門 9棟	2	○	継続判定	維持保全		
	広門 10棟	8	○	継続判定	個別改善		
23	広門 20棟	2	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
24	小松 10棟	4	○	継続判定	個別改善	△個別改善	△個別改善
	小松 11棟	4	○				
	小松 12棟	3	○				
	小松 13棟	3	○				
	小松 14棟	4	○				
	小松 15棟	4	○				
	小松 16棟	5	○				
25	小松 17棟	20	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	小松 18棟	16	○				
	小松 19棟	20	○				
	小松 20棟	20	○				
	小松 21棟	12	○				
	小松 22棟	12	○				
	小松 23棟	12	○				
	小松 24棟	14	○				
	小松 25棟	14	○				
	小松 26棟	14	○				
26	小松 27棟	8	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	小松 28棟	12	○				
	小松 29棟	10	○				
	小松 店舗	4	○				
27	三反長 18棟	4	○	継続判定	維持保全	維持保全	維持保全
28	三反長 19棟	3	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
29	三反長 25棟	3	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	三反長 26棟	3	○				
	三反長 27棟	2	○				
30	長田 6棟	5	○	建替	⇒	△個別改善	△個別改善
31	吉原 6棟	10	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	吉原 7棟	10	○				
	吉原 8棟	8	○				
32	東林 23棟	3	○	継続判定	個別改善	個別改善	個別改善
	東林 24棟	4	○				

備考：「△個別改善」は、改善時期から概ね10年以内に耐用年数を経過することから、安全性などを確認しつつ管理するもの。

- ・「※維持管理」は改修履歴実施年の10年後に再検討
- ・軸1棟・2棟は、5階建でエレベーターが未設置であることから、3次判定において「用途廃止」とする。
- ・軸3棟は、3次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・軸11棟～14棟は、3次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善（33戸を16戸に集約）」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・広門5棟～9棟は、3次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善（34戸を17戸に集約）」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・長田6棟は、3次判定において、安全性などについて継続的に確認することで「建替」を「個別改善」とし、耐用年数にとらわれず長寿命化を図ることとする。
- ・東林23棟・24棟は、3次判定において当面は「個別改善」とする。

## 2. 本計画の対象とする団地・棟

本計画においては、前記の判定結果を受け、「維持保全」、「個別改善」と判定された下表の25団地・棟について、長寿命化型改善の必要性の検討を行います。

表 3-4 維持保全の団地・棟

番号	団地・棟名	戸数	最終判定
◆市営住宅			
5	小松 1棟	30	※維持保全
6	小松 5棟	3	※維持保全
	小松 6棟	3	維持保全
	小松 7棟	3	
	小松 8棟	3	
	小松 9棟	3	
7	吉原 5棟	18	維持保全
15	雄徳（2種）	6	
	計	69	
◆改良住宅			
18	軸 17棟	15	※維持保全
27	三反長 18棟	4	維持保全
	計	19	
	合計	88	

表 3-6 個別改善の団地・棟<改良住宅>

17	軸 3棟	7	△個別改善
18	軸 11棟	6	△個別改善
	軸 12棟	9	
	軸 13棟	9	
	軸 14棟	9	
19	軸 21棟	2	個別改善
	軸 22棟	4	
20	広門 4棟	5	個別改善
21	広門 5棟	4	△個別改善
22	広門 7棟	4	
	広門 8棟	6	
	広門 9棟	8	
	広門 9棟	2	
	広門 8棟	4	△個別改善
	広門 8棟	2	
	広門 10棟	8	
23	広門 20棟	2	個別改善
24	小松 10棟	4	△個別改善
	小松 11棟	4	
	小松 12棟	3	
	小松 13棟	3	
	小松 14棟	4	
	小松 15棟	4	
	小松 16棟	5	
25	小松 17棟	20	個別改善
	小松 18棟	16	
	小松 19棟	20	
	小松 20棟	20	
	小松 21棟	12	
	小松 22棟	12	
	小松 23棟	12	
	小松 24棟	14	
	小松 25棟	14	
	小松 26棟	14	
26	小松 27棟	8	個別改善
	小松 28棟	12	
	小松 29棟	10	
	小松 店舗	4	
28	三反長 19棟	3	維持保全
29	三反長 25棟	3	維持保全
	三反長 26棟	3	
	三反長 27棟	2	
30	長田 6棟	5	△個別改善
31	吉原 6棟	10	個別改善
	吉原 7棟	10	
	吉原 8棟	8	
32	東林 23棟	3	個別改善
	東林 24棟	4	
	計	357	
	合計	437	

表 3-5 個別改善の団地・棟<市営住宅>

番号	団地・棟名	戸数	最終判定
◆市営住宅			
1	都 1棟	2	△個別改善
	都 2棟	3	
	都 3棟	2	
2	一丁地 1棟	8	△個別改善
	一丁地 2棟	8	
	一丁地 3棟	8	
	一丁地 4棟	6	
3	上ノ段 1棟	2	個別改善
	上ノ段 2棟	2	
	上ノ段 3棟	4	
	上ノ段 4棟	4	
	上ノ段 5棟	5	
	上ノ段 6棟	5	
	上ノ段 7棟	5	
	上ノ段 8棟	3	
	上ノ段 9棟	3	
4	三反長 15棟	5	個別改善
	三反長 16棟	5	
	計	80	

### 3. 長寿命化型改善の必要性の判定基準及び判定結果

長寿命化型改善の必要性、可否について、以下の考え方に基づいて検討します。

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

この考え方を踏まえ、原則として、建設後一定期間が経過し、建物・設備の老朽化が顕在化し出すものであって、残りの耐用年数のなかで改善後概ね 10 年程度の活用が可能なものを長寿命化型改善事業の対象と判定します。

この判定基準として、「建設後の経過年数」及び「耐用年数の経過の有無」に関する下記事項の両方ともを満たすか否かを目安とします。

①計画期間最終年度の平成 35（2023）年度において、建設後 15 年を経過しているもの

※ここでは、建物・設備の計画修繕周期は屋根・屋上防水、外壁改修について概ね 15 年と想定します。

②計画期間中間年度の平成 30（2018）年度において、耐用年数が 10 年以上残っているもの

※ここでの耐用年数とは公営住宅法に基づくものとします。

※公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱では、個別改善であれば改善後概ね 10 年程度管理することが求められています。

#### 【 長寿命化型改善の必要性の判定フロー 】

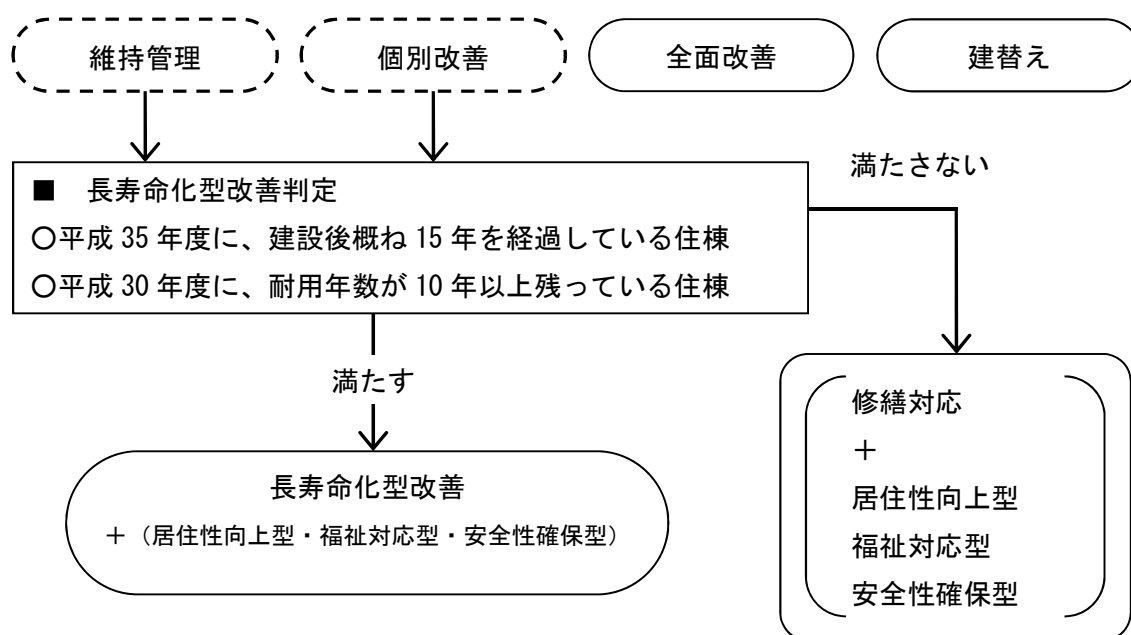


表 3-7 長寿命化型改善の必要性の判定表

【市営住宅】

番号	団地・棟名	建物概要						八幡市営住宅等ストック活用計画の判定結果	長寿命化型改善の必要性の判定			判定結果
		建築年度	構造	住棟タイプ	階数	棟数	戸数		平成35年度末の築後年数	平成30年度末時点の残り耐用年数	必要性(妥当性の有無)	
1	都 1 棟	1974 (S49)	CB (準耐火)	長屋タイプ	2	1	2	個別改善	49		×	個別改善 (居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型)
	都 2 棟	1974 (S49)	CB (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3		49	1	×	
	都 3 棟	1974 (S49)	CB (準耐火)	長屋タイプ	2	1	2		49	1	×	
2	一丁地 1 棟	1976 (S51)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	3	8	個別改善	47	3	×	個別改善 (居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型)
	一丁地 2 棟	1977 (S52)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	3	8		46	4	×	
	一丁地 3 棟	1979 (S54)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	3	8		44	6	×	
	一丁地 4 棟	1979 (S54)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	2	6		44	6	×	
3	上ノ段 1 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	2	個別改善	38	12	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型・福祉対応型)
	上ノ段 2 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	2		38	12	○	
	上ノ段 3 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	4		38	12	○	
	上ノ段 4 棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	4		38	12	○	
	上ノ段 5 棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	5		36	14	○	
	上ノ段 6 棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	5		36	14	○	
	上ノ段 7 棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	5		36	14	○	
	上ノ段 8 棟	1988 (S63)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3		35	15	○	
	上ノ段 9 棟	1991 (H3)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3		32	18	○	
4	三反長 15 棟	1980 (S55)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	5	個別改善	43	7	×	個別改善 (居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型)
	三反長 16 棟	1979 (S54)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	5		44	6	×	
5	小松 1 棟	1981 (S56)	RC (耐火)	階段室型	5	1	30	維持保全	42	33	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型)
6	小松 5 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3	維持保全	41	9	×	修繕対応
	小松 6 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3		41	9	×	
	小松 7 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3		41	9	×	
	小松 8 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3		41	9	×	
	小松 9 棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3		41	9	×	
7	吉原 5 棟	1987 (S57)	RC (耐火)	階段室型	3	1	18	維持保全	36	39	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型)
8	馬場 (1 種)	1953 (S28)	木造平屋	戸建タイプ	1	8	8	用途廃止	—	—	—	—
9	清水井 (1 種)	1954 (S29)	木造平屋	戸建タイプ	1	3	3	用途廃止	—	—	—	—
10	清水井 (2 種)	1954 (S29)	木造平屋	戸建タイプ	1	0	0	建替	—	—	—	—
11	新清水井 (2 種)	1956 (S31)	木造平屋	戸建タイプ	1	1	1	用途廃止	—	—	—	—
12	中ノ山 (1 種)	1955 (S30)	木造平屋	戸建タイプ	1	2	4	建替	—	—	—	—
13	新田 (2 種)	1955 (S30)	木造平屋	戸建タイプ	1	2	4	用途廃止	—	—	—	—
14	神原 (2 種)	1956 (S31)	木造平屋	戸建タイプ	1	12	18	用途廃止	—	—	—	—
15	雄徳 (2 種)	1984 (S59)	RC (耐火)	戸建タイプ	2	1	6	維持保全	39	36	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型)

【改良住宅】

番号	団地・棟名	建物概要						八幡市営住宅等ストック総合活用計画の結果	長寿命化型改善の必要性の判定			判定結果
		建築年度	構造	住棟タイプ	階数	棟数	戸数		平成35年度末の築後年数	平成30年度末時点の残り耐用年数	必要性(妥当性の有無)	
16	軸 1棟	1972 (S47)	RC (耐火)	片廊下型	5	1	15	用途廃止	-	-	-	-
	軸 2棟	1973 (S48)	RC (耐火)	片廊下型	5	1	15					
17	軸 3棟	1973 (S48)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	7	個別改善	50	0	×	個別改善 (居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型)
18	軸 11棟	1978 (S53)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	2	6	個別改善 (集約)	45	5	×	個別改善 (福祉対応型・安全性確保型)
	軸 12棟	1978 (S53)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	3	9		45	5	×	
	軸 13棟	1978 (S53)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	3	9		45	5	×	
	軸 14棟	1978 (S53)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	3	9		45	5	×	
	軸 17棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	4	15	維持保全	41	9	×	
19	軸 21棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	2	個別改善	36	14	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型・福祉対応型)
	軸 22棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	4		36	14	○	
20	広門 4棟	1975 (S50)	RC (耐火)	長屋タイプ	2	1	5	個別改善	48	27	○	個別改善 (長寿命化型+福祉対応型・安全性確保型)
21	広門 5棟	1975 (S50)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	4	個別改善 (集約)	48	2	×	個別改善 (居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型)
22	広門 7棟	1976 (S51)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	4		47	3	×	
	広門 8棟	1976 (S51)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	6		47	3	×	
広門 8棟	1981 (S56)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	4	42		8	×		
広門 8棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	2	41		9	×		
広門 9棟	1977 (S52)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	2	8	46		4	×		
広門 9棟	1985 (S60)	PC (準耐火)	長屋タイプ	1	1	2	38		12	○		
広門 10棟	1980 (S55)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	2	8	43		7	×		
23	広門 20棟	1986 (S61)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	2	個別改善	37	13	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型・福祉対応型)
24	小松 10棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	4	個別改善	41	9	×	個別改善 (居住性向上型・福祉対応型)
	小松 11棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	4		41	9	×	
	小松 12棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3		41	9	×	
	小松 13棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3		41	9	×	
	小松 14棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	4		41	9	×	
	小松 15棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	4		41	9	×	
	小松 16棟	1982 (S57)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	5		41	9	×	
25	小松 17棟	1985 (S60)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	20	個別改善	38	37	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型・福祉対応型)
	小松 18棟	1985 (S60)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	16		38	37	○	
	小松 19棟	1984 (S59)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	20		39	36	○	
	小松 20棟	1984 (S59)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	20		39	36	○	
	小松 21棟	1984 (S59)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	12		39	36	○	
	小松 22棟	1984 (S59)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	12		39	36	○	
	小松 23棟	1985 (S60)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	12		38	37	○	
	小松 24棟	1985 (S60)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	14		38	37	○	
	小松 25棟	1984 (S59)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	14		39	36	○	
	小松 26棟	1985 (S60)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	14		38	37	○	
26	小松 27棟	1986 (S61)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	8	個別改善	37	38	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型・福祉対応型)
	小松 28棟	1986 (S61)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	12		37	38	○	
	小松 29棟	1986 (S61)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	10		37	38	○	
	小松 店舗	1985 (S60)	RC (耐火)	長屋タイプ	1	1	4		38	37	○	
27	三反長 18棟	1985 (S60)	RC (耐火)	長屋タイプ	2	1	4	維持保全	38	37	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型・福祉対応型)
28	三反長 19棟	1986 (S61)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3	個別改善	37	13	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型・福祉対応型)
29	三反長 25棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3	個別改善	36	14	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型・福祉対応型)
	三反長 26棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3		36	14	○	
	三反長 27棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	2		36	14	○	
30	長田 6棟	1976 (S51)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	5	個別改善	47	3	×	個別改善 (居住性向上型・安全性確保型)
31	吉原 6棟	1986 (S61)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	10	個別改善	37	38	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型・福祉対応型)
	吉原 7棟	1986 (S61)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	10		37	38	○	
	吉原 8棟	1986 (S61)	RCメゾネット (集約)	メゾネット型	3	1	8		37	38	○	
32	東林 23棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	3	個別改善	36	14	○	個別改善 (長寿命化型+居住性向上型)
	東林 24棟	1987 (S62)	PC (準耐火)	長屋タイプ	2	1	4		36	14	○	

注： 軸11棟～14棟は、33戸を16戸に集約する。  
 広門5棟～9棟は、34戸を17戸に集約する。



#### 4. 公営住宅等ストックの活用手法別戸数

市営住宅ストックの活用手法別計画戸数を以下に示します。

表 3-8 ストック判定結果（管理戸数）

対 象	合 計	市営住宅	改良住宅
公営住宅管理戸数	593戸	187戸	406戸
維持管理予定戸数	525戸	149戸	376戸
うち修繕対応戸数	15戸	15戸	0戸
うち改善予定戸数	510戸	134戸	376戸
建替え予定戸数	4戸	4戸	0戸
用途廃止予定戸数	64戸	34戸	30戸

本市では現在、木造市営住宅の集約・建替え事業を行っており、建替により 28 戸増。また、改良住宅については本計画において、集約・個別改善を行うこととしており、集約により 34 戸減。

上記の判定結果による管理戸数にこれらの事業を反映させた管理戸数は 523 戸となります。

## 第4章 市営住宅等における建替事業の実施方針

木造で建設年度が昭和45年度（1970年度）以前と古く、市営清水井（2種）団地、市営中ノ山（1種）団地の建替を計画期間内に実施します。

建替にあつたては、地域の実情や入居者状況、高齢者や若年層世帯の需要動向を踏まえて、建物、設備、施設の計画を行います。

これらの団地の建替に伴い、工事期間中の仮住居が必要になる場合は、事前に十分な期間を取って空家を確保する等できるだけ移転に伴う負担が少ない方法の検討も必要となります。

### 【団地別建替事業の実施方針】

- ・市営清水井（2種）団地の建替については、隣接して市営清水井（1種）団地、市営新清水井団地が一団となって位置していることを踏まえ、現存している木造平屋の4戸から耐火構造2階建の19戸へ建替えます。なお、総敷地面積が約4,800㎡ですが、このうち借地は返還します。
- ・市営中ノ山（1種）団地の建替については、平成25年度に建替えを実施しており、引き続き建替えを進め、現存している木造平屋の4戸から耐火構造2階建の13戸（平成25年度建替戸数を含む。）へ建替えます。

## 第5章 長寿命化のための維持管理計画

### 1. 修繕・改修事業の実施方針

#### (1) 修繕・改善事業の内容

##### 1) 修繕対応

修繕・改善・点検の履歴情報や標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

##### 【実施内容】

- ・定期点検の充実
- ・不具合が生じた場合に、その都度実施する必要がある経常修繕・応急措置
- ・標準な修繕周期を踏まえて計画的に実施する修繕 等

##### 2) 居住性向上型

引き続き活用を図る昭和 50 年代のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

##### 【実施内容】

- ・間取りの改修
- ・電気容量のアップ
- ・室内廊下の床改修 等

##### 3) 福祉対応型

引き続き活用を図る昭和 50 (1975) 年代・60 (1985) 年代のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

##### 【実施内容】

- ・住戸内部・共用部の段差解消
- ・浴室・トイレの高齢者対応 (バリアフリー対応など) 等

#### 4) 安全性確保型

昭和 56 (1981) 年以前に建築された住棟において、躯体安全性を確認し、安全を図ります。

その他、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行います。

##### 【実施内容】

- ・耐震診断、耐震改修
- ・屋外通路等の避難経路の整備検討
- ・防犯に配慮した建物部品の設置検討

#### 5) 長寿命化型

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

##### 【実施内容】

- ・屋根改修・屋上防水改修
- ・外壁の断熱改修
- ・給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等

【参考】公営住宅等ストック総合改善事業メニュー例

公営住宅のストック総合改善事業では、次の4つの内容で住戸改善、共用部改善、屋外・外構改善が可能です。

■ 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

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

(出典:公営住宅等長寿命化計画策定指針/国土交通省住宅局)

## (2) 修繕事業の計画修繕周期の設定

修繕事業では、下記のとおり建物・設備の計画修繕周期を設定し、概ねこれらの周期を考慮し、修繕・改善事業を適宜進めます。

### ■ 計画修繕周期（建物）

修繕工事項目	対象部位等	工事区分	計画修繕周期
<b>1 屋根防水</b>			
①屋上防水	アスファルト防水	補修	10年
		修繕	20年
	アスファルト防水(高耐久)	補修	17.5年
		修繕	35年
②傾斜屋根	屋根(アスファルトシングル葺き)	補修	10年
		更新	20年
	屋根(化粧スレート葺き(カラーベスト葺き))	補修	10~15年
		更新	20~30年
	屋根(金属板葺き)	補修	15年
		更新	30年
	屋根(瓦葺き)	補修	15年
		更新	30年
③庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年
<b>2 床防水</b>			
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	12年
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、幅木を含む)	修繕	12年
<b>3 外壁塗装等</b>			
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	12年
②外壁、軒天塗装	外壁、軒天等(リシン吹付)	塗替	5年
		更新	10年
	外壁、軒天等(タイル吹付)	塗替	7.5年
		更新	15年
	外壁、軒天等(耐久性吹付(フッ素樹脂塗料等))	塗替	10年
		更新	20年
③タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	12年
④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	12年
<b>4 鉄部塗装等</b>			
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	4年
	<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、隔て板枠、物干金物等	塗替	4年
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	4年
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	<鋼製>住戸玄関ドア	塗替	6年
	<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
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	塗替	12年
	<ボード、樹脂、木製等>隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	12年
<b>5 建具・金具等</b>			
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
		取替	36年
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年
		取替	36年
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
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年
		取替	36年
④金物等 (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
	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、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年
	屋上フェンス等	取替	36年
⑤金物等 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年

■ 計画修繕周期（設備）

修繕工事項目	対象部位等	工事区分	計画修繕周期
<b>1 給水設備</b>			
①給水管	屋内共用給水管	更正	15年
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	30年
②貯水管	受水槽	取替	25年
	高置水槽	取替	25年
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
		取替	16年
<b>2 排水設備</b>			
①排水管	屋内共用雑排水管	更正	15年
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	30年
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年
		取替	16年
<b>3 ガス設備</b>			
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	30年
<b>4 空調・換気設備</b>			
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室等の換気扉、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年
<b>5 電灯設備等</b>			
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、外灯等	取替	15年
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年
③幹線設備	引込開閉器、配線(電灯、動力)等	取替	30年
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年
<b>6 情報・通信設備</b>			
①電話設備	電話配線盤、中間端子盤 等	取替	30年
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等	取替	15年
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	15年
④インターホン設備等	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
<b>7 消防用設備</b>			
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
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、受信器等	取替	20年
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年
<b>8 昇降機設備</b>			
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年
	全構成機器	取替	30年

※「長期修繕計画標準様式」（国土交通省）等を参考にした。（補修、塗替は更新周期の1/2）

## 2. 団地・棟単位の修繕・改善事業等

### (1) 改善事業の実施年度の設定の考え方

改善事業は、次の方針を基本として計画年度の設定を検討します。

- ① 昭和 56(1981)年以前に建築された団地・棟は、躯体の安全性の確認と確保を行います。
- ② 長寿命化型改善事業は、計画修繕周期を考慮しつつ、「屋上防水」や「外壁改修」を建設年度や改善履歴からの経過年数が長い団地・棟から実施します。
- ③ 長寿命化型改善事業以外の改善事業は、「浴室改修」や「室内への手すりの設置」を福祉対応型改善事業として実施を検討します。
- ④ 管理戸数を集約して間取り改修に当たっては居住性向上型事業として「間取り改修」を、既に浴室改修を実施した団地・棟においては、居住性向上を目指し「共用部改修」の実施を検討します。
- ⑤ 改善事業は、工事費の平準化に配慮して実施します。

本計画期間内に実施する修繕・改善事業に係る経費を次のとおり想定し、事業費の算出を行います。

・耐震診断	1,200、800 千円／棟	・住戸内手摺設置	30 千円／カ所
・耐震改修	1,200 千円／戸	・屋根改修、屋上防水	150 千円／㎡
・浴槽改修	1,000 千円／戸	・外壁改修	5 千円／㎡
・室内床改修	120 千円／戸	・解体(集約)	1,100 千円／戸

※修繕・改修単価は実績等より推定



## 第6章 長寿命化のための維持管理による効果

### 1. ライフサイクルコスト改善効果の算出

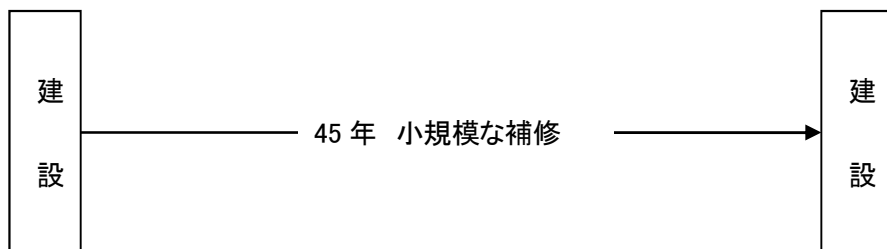
#### (1) 算出の基本的な考え方

前記の長寿命化計画に基づき、長寿命化型改善を実施しない場合とのライフサイクルコスト（LCC）の比較を行い、LCCの改善効果を算出します。

#### ■ ライフサイクルコスト比較のイメージ例

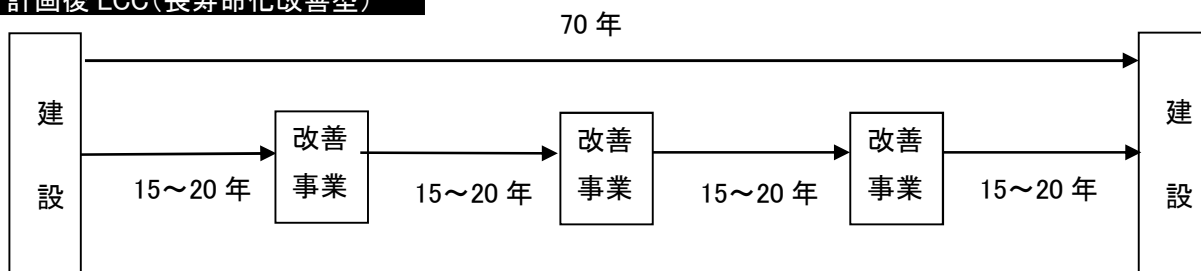
- ① 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）
- ② LCC（計画前） = 修繕費 + 建替費 / 建設～築後45年までの使用年数
- ③ LCC（計画後） = （修繕費 + 改善費 + 建替費） / 建設～築後70年までの使用年数

#### 計画前 LCC(従前型)



※ 従前型の建設時点から次回の建替えまでのコスト  
=（建設費に、建物を維持管理するために必要な修繕費・管理費及び屋上防水等の小規模な補修費を合計したもの）

#### 計画後 LCC(長寿命化改善型)



※ 長寿命化改善型の建設時点から次回の建替えまでのコスト  
=（建設費に、建物を維持管理するために必要な修繕費・管理費及び建物の長寿命化を図るための大規模な改善費を合計したもの）

## (2) ライフサイクルコスト削減の算出結果

ライフサイクルコスト（LCC）削減の算出結果を下表に示します。

なお、算出結果（削減効果）は、長寿命化型改善を実施することによる、1棟当たりの1年間におけるコスト削減額です。

表 6-1 各団地・棟単位のライフサイクルコスト（LCC）削減の算出結果

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	計画前モデル		計画後モデル		ライフサイクルコスト改善効果				
					使用 年数	ライフサ イクルコ スト	使用 年数	ライフサ イクルコ スト	年平均改 善額	累積改善額 (70年・現 在価値化)	年平均改 善額(現 在価値 化)	削減効果	
					(年)	(円/戸)	(年)	(円/戸)	(円/戸・年)	(円/戸)	(円/戸・年)	(千円/棟)	
市営住宅	上ノ段	1	2	準耐火2階	S60(1985)	38	541,734	45	531,820	9,914	205,414	4,565	9
	上ノ段	2	2	準耐火2階	S60(1985)	38	541,734	45	531,820	9,914	205,414	4,565	9
	上ノ段	3	4	準耐火2階	S60(1985)	38	541,734	45	530,633	11,100	230,002	5,111	20
	上ノ段	4	4	準耐火2階	S60(1985)	38	541,734	45	530,633	11,100	230,002	5,111	20
	上ノ段	5	4	準耐火2階	S62(1987)	38	541,734	45	529,811	11,923	247,038	5,490	22
	上ノ段	6	5	準耐火2階	S62(1987)	38	541,734	45	529,811	11,923	247,038	5,490	27
	上ノ段	7	5	準耐火2階	S62(1987)	38	541,734	45	529,811	11,923	247,038	5,490	27
	上ノ段	8	3	準耐火2階	S63(1988)	38	541,734	45	531,029	10,705	221,806	4,929	15
	上ノ段	9	3	準耐火2階	H1(1991)	38	541,734	45	532,264	9,469	196,205	4,360	13
	小松	1	30	中層耐火5階	S56(1981)	47	472,019	70	385,304	86,716	2,028,669	28,981	869
	吉原	5	18	中層耐火3階	S62(1987)	47	482,062	70	400,100	81,962	1,917,454	27,392	493
雄徳	—	6	耐火2階	S59(1984)	47	528,929	70	440,835	88,094	2,060,916	29,442	177	
改良住宅	軸	21	2	準耐火2階	S62(1987)	38	541,734	45	531,078	10,656	220,793	4,907	10
	軸	22	4	準耐火2階	S62(1987)	38	541,734	45	530,633	11,100	230,002	5,111	20
	広門	4	5	耐火2階	S50(1975)	47	528,929	70	435,852	93,077	2,177,488	31,107	156
	広門	20	2	準耐火2階	S61(1986)	38	541,734	45	528,244	13,489	279,500	6,211	12
	小松	17	20	中層耐火3階	S60(1985)	47	482,062	70	410,578	71,485	1,672,346	23,891	478
	小松	18	16	中層耐火3階	S60(1985)	47	482,062	70	412,875	69,187	1,618,606	23,123	370
	小松	19	20	中層耐火3階	S59(1984)	47	482,062	70	411,089	70,973	1,660,382	23,720	474
	小松	20	20	中層耐火3階	S59(1984)	47	482,062	70	405,569	76,493	1,789,519	25,565	511
	小松	21	12	中層耐火3階	S59(1984)	47	482,062	70	418,569	63,493	1,485,391	21,220	255
	小松	22	12	中層耐火3階	S59(1984)	47	482,062	70	417,049	65,013	1,520,950	21,728	261
	小松	23	12	中層耐火3階	S60(1985)	47	482,062	70	418,580	63,482	1,485,123	21,216	255
	小松	24	14	中層耐火3階	S60(1985)	47	482,062	70	418,006	64,056	1,498,559	21,408	300
	小松	25	14	中層耐火3階	S59(1984)	47	482,062	70	415,855	66,207	1,548,890	22,127	310
	小松	26	14	中層耐火3階	S60(1985)	47	482,062	70	414,209	67,853	1,587,391	22,677	317
	小松	27	8	中層耐火3階	S61(1986)	47	482,062	70	411,289	70,773	1,655,703	23,653	189
	小松	28	12	中層耐火3階	S61(1986)	47	482,062	70	410,395	71,667	1,676,624	23,952	287
	小松	29	10	中層耐火3階	S61(1986)	47	482,062	70	410,766	71,296	1,667,935	23,828	238
	小松	店舗	4	耐火平屋	S60(1985)	47	515,539	70	425,277	90,261	2,111,615	30,166	121
	三反長	18	4	耐火2階	S60(1985)	47	528,929	70	452,621	76,308	1,785,195	25,503	102
	三反長	19	3	準耐火2階	S61(1986)	38	541,734	45	531,029	10,705	221,806	4,929	15
	三反長	25	3	準耐火2階	S62(1987)	38	541,734	45	531,029	10,705	221,806	4,929	15
	三反長	26	3	準耐火2階	S62(1987)	38	541,734	45	531,029	10,705	221,806	4,929	15
	三反長	27	2	準耐火2階	S62(1987)	38	541,734	45	531,820	9,914	205,414	4,565	9
	吉原	6	10	中層耐火3階	S61(1986)	47	482,062	70	411,240	70,822	1,656,839	23,669	237
	吉原	7	10	中層耐火3階	S61(1986)	47	482,062	70	411,240	70,822	1,656,839	23,669	237
	吉原	8	8	中層耐火3階	S61(1986)	47	482,062	70	411,455	70,607	1,651,826	23,598	189
	東林	23	3	準耐火2階	S62(1987)	38	541,734	45	531,029	10,705	221,806	4,929	15
	東林	24	4	準耐火2階	S62(1987)	38	541,734	45	530,589	11,145	230,923	5,132	21

備考：「累積改善額」は、「年平均改善額」について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出したもの。

## 2. 長寿命化のための維持管理による効果

### (1) LCCの縮減効果

前述のとおり長寿命化型改善事業を実施する各団地・棟を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算出しました。（表 6-1）

LCCの改善効果はいずれの団地・棟においても「0」以上となっており、長寿命化型改善事業による改善効果が期待できます。

長寿命化型改善を行うことにより、LCCの縮減効果は約1割程度見込めると想定しています。

ただし、本計画においては、事業年度や事業費は概略としていることから、施工年度毎にその効果を再確認することが望まれます。

このように従来に対処療法的な維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅等の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの縮減につながります。

また、定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅等の安全の確保を図ることが可能となります。

## (2) 各年度の総工事費及び戸数の平準化

小集落改良事業等により同時期に建設された住棟が多いため、総工事費及び戸数ともに計画期間の前半に集中していたものを期間内で平準化します。(図 6-1→図 6-2)

※平成 26 年度、平成 27 年度は平成 28 年度以降に計画する事業の準備期間とし耐震診断や補強方法の検討を行うため、総工事費、戸数ともに少なくなっています。

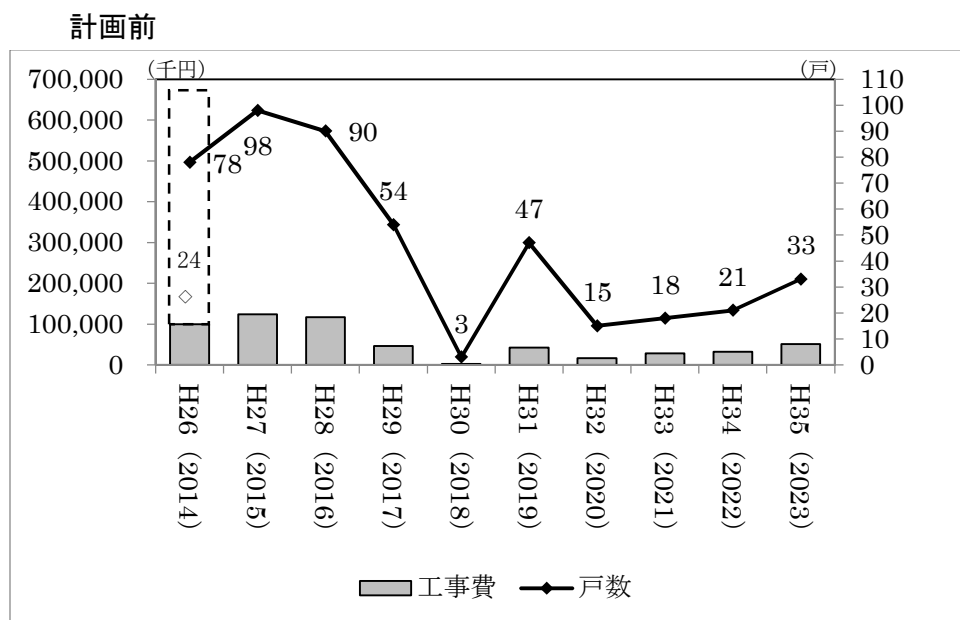


図 6-1

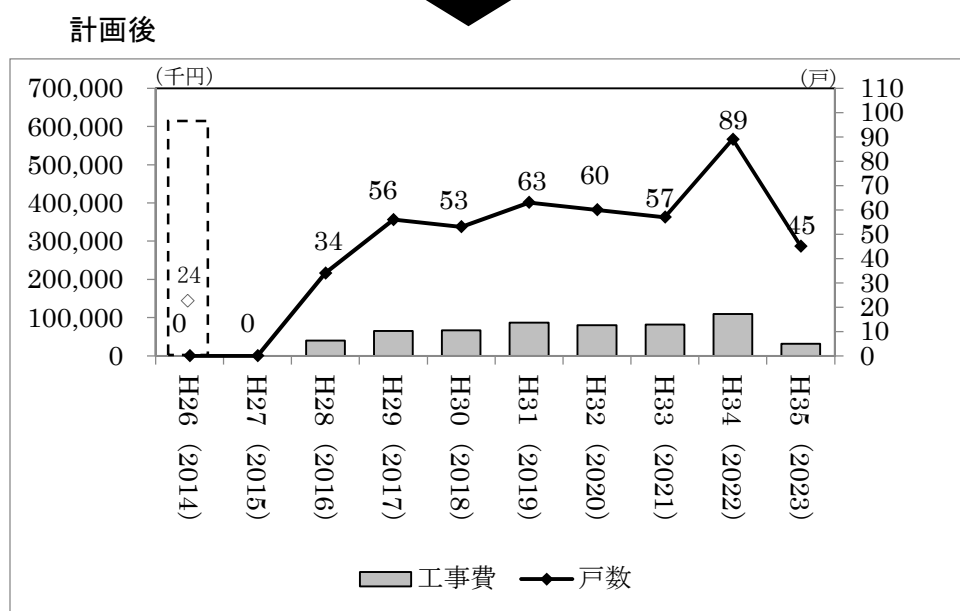


図6-2

※H26 の [ ] はストック活用計画に基づく木造住宅の集約・建替事業の総工事費と戸数を示しています。











資料② 八幡市住宅基本計画懇話会

1. 委員名簿

区分	氏名	現職
委員長	高田 光雄	京都大学 大学院工学研究科 教授
委員	檜谷 美恵子	京都府立大学 大学院生命環境科学研究科 教授
委員	岡 絵理子	関西大学 環境都市工学部建築学科 准教授
委員	岩井 恵美	欽明台西自治会長
委員	生川 信雄	男山C地区自治会長
委員	高橋 武史	市民公募委員
委員	藤下 昭	市民公募委員
委員	田中 啓介	独立行政法人都市再生機構西日本支社 副支社長
委員	田中 政幸	京都府建設交通部住宅課長
委員	丹下 均	八幡市副市長
オブザーバー	藤岡 栄	京都府自治振興課参事「まちの仕事人」
事務局	足立 善計	八幡市政策推進部長
事務局	藤田 孝志	八幡市まちづくり推進部長

## 2. 開催概要

回	開催日時	議 題
1	平成 25 年 10 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住生活基本計画について</li> <li>・ 国・京都府の住宅政策、八幡市の上位計画について</li> <li>・ 八幡市の特徴と課題について</li> <li>・ 八幡市住生活基本計画の着目点や考え方について</li> </ul>
2	平成 25 年 11 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>【八幡市住生活基本計画】</li> <li>・ 魅力ある住まい・住環境づくりに向けた市民アンケート調査結果中間報告</li> <li>・ 課題の整理と基本理念・目標・施策の展開方向について</li> <li>【八幡市営住宅等ストック総合活用計画】</li> <li>・ 市営住宅に対するアンケート調査について</li> </ul>
3	平成 26 年 1 月 16 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>【八幡市住生活基本計画】</li> <li>・ 住宅施策の展開について</li> <li>・ 重点プロジェクトについて</li> <li>・ 八幡市住生活基本計画（素案）について</li> <li>【八幡市営住宅等ストック総合活用計画】</li> <li>・ 市営住宅に対するアンケート調査結果中間報告</li> <li>・ 八幡市営住宅等ストック総合活用計画の状況報告</li> </ul>
4	平成 26 年 3 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>【八幡市住生活基本計画】</li> <li>・ パブリックコメントの実施報告</li> <li>・ 八幡市住生活基本計画（案）について</li> <li>【八幡市営住宅等ストック総合活用計画】</li> <li>・ 八幡市営住宅等ストック総合活用計画（案）について</li> <li>・ 八幡市営住宅等長寿命化計画（案概要）について</li> <li>・ 八幡市営住宅等長寿命化計画（案）について</li> </ul>

# 公営住宅等長寿命化計画 策定指針

平成 2 1 年 3 月  
国土交通省住宅局  
住宅総合整備課

## 目 次

I. 公営住宅等長寿命化計画策定指針	
はじめに.....	1
1. 公営住宅等ストックの状況.....	8
2. 公営住宅等長寿命化計画の目的.....	9
3. 長寿命化に関する基本方針.....	11
4. 計画期間.....	12
5. 長寿命化を図るべき公営住宅等.....	13
6. 公営住宅等における建替事業の実施方針.....	25
7. 長寿命化のための維持管理計画.....	26
8. 長寿命化のための維持管理による効果.....	31
II. 長寿命化型改善事業について.....	36
III. 管理データベースの作成.....	40

## I 公営住宅等長寿命化計画

### はじめに

#### (1) 公営住宅等の長寿命化の必要性

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示された。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

また、住宅ストックに限らず社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）においても、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されている。

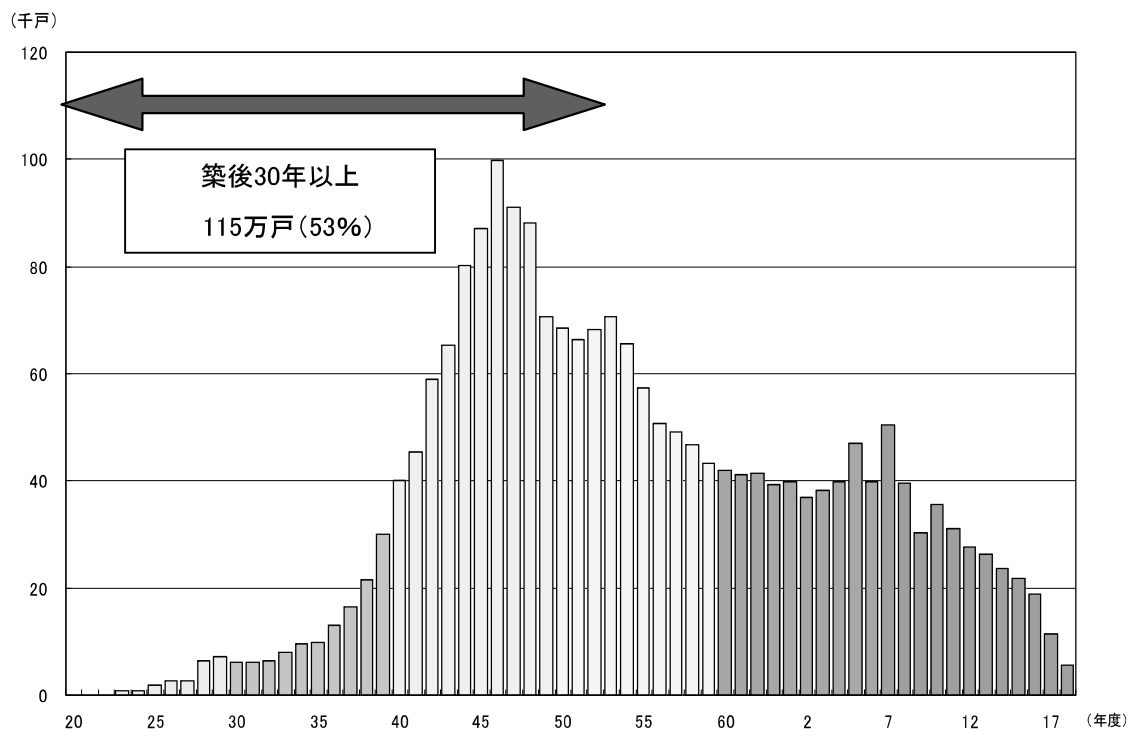
このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっている。

さらに、平成20年度に実施した財務省予算執行調査（以下「予算執行調査」という。）\*によれば、築後30年以上の公営住宅ストックが大量に存在する一方で、都道府県での老朽化したストックに関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の策定が不十分とされており、今後の改善点として、住棟毎の整備・管理台帳等データベースの整備、長寿命化計画の策定が必要とされている。

これらを踏まえ、公営住宅等においても、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくこととする。

なお、平成 21 年度より、公営住宅等長寿命化計画の策定とこれに基づく長寿命化に資する改善等の実施により公営住宅の長寿命化が確実に図られるよう、公営住宅等長寿命化計画策定費、長寿命化型改善費及び設計費に対する助成を地域住宅交付金の基幹事業として行うこととしている。

### ○公営住宅建設年度別ストック数の推移（平成 18 年度末時点）



### ○財政制度等審議会「平成 20 年度予算の編成等に関する建議」（平成 19 年 11 月）

#### II. 各論

#### 4. 公共事業

#### (5) 維持管理の徹底と更新コストの縮減

社会資本ストックの増大及び建設後の年数の経過・老朽化の進展に伴い、予防保全的な管理・修繕の必要性が高まるとともに、今後、更新に係るコストの大幅な増加が見込まれ、その縮減が大きな課題となっている。

こうした状況を踏まえ、安全・安心を確保するとともに、社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。

# ■平成20年度予算執行調査 総括調査票

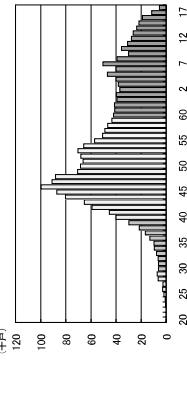
所管	1. 国土交通省、2. 内閣府	組織	一般会計	総括財務局名	東海財務局
事業名	公営住宅等整備事業	予算措置	1. ①(項)住宅対策事業費、(目)地域住宅交付金(19年度までは住宅建設等事業費) 18年度:30,053百万円、19年度:164,094百万円、20年度:171,362百万円 ②(項)北海道開発事業費、(目)地域住宅交付金(19年度までは北海道住宅建設等事業費) 18年度:17,583百万円、19年度:17,920百万円、20年度:16,815百万円 2. (項)沖縄開発事業費(目)地域住宅交付金 18年度:4,364百万円、19年度:4,986百万円、20年度:4,823百万円		

事業の概要 住宅に困窮する低所得者に対し、国及び地方公共団体が協力して低廉な家賃の住宅の供給を実施することを目的とする事業。

## ① 調査の視点

(問題意識)

築30年以上の公営住宅ストックが大量に存在する一方で、公営住宅に対するニーズは依然として高いことから、ストック重視の住宅政策への転換も踏まえ、公営住宅の長寿命化の視点を含めた効率的なストック更新の方向性を検討する。



### 1. 調査の視点

- ①長期的なストック更新のシミュレーションはできているか。
- ②更新コストを削減し、ライフサイクルコストの最小化を目指す、長寿命化計画を策定して長寿命化に取り組んでいるか。
- ③個別の公営住宅ストックについて、計画的な予防保全的管理など長寿命化に関する取組みが十分に行われているか。
- ④老朽化したストックについて、建替えを行うか、改善を行うか、またどのような改善を行うかの選択は、ライフサイクルコスト最小化の観点から、戸当たり面積や戸数の増加の必要性等を勘案して、適切に行われているか。改善で対応可能な場合に、よりコストが低くなる建替えを行っている例はないか。
- ⑤地域のニーズ(高齢者、子育て世帯)に合わせた整備が適切に行われているか。

### 2. 調査対象

〇47都道府県に対して、書面調査を実施。  
うち、24都道府県に対し、現地調査を実施。

## ② 調査結果及びその分析

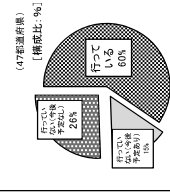
### 1. ストック全体の更新に係る視点

- 〇「現在のペースでストック更新を進めた場合の将来のストック状況の分析」について、「行っている」とする自治体は全体の82%(29自治体)となっており、その分析方法には、ばらつきがみられる。
- 〇「ストック更新に係るシミュレーション」について、「行っている」とした自治体は全体の38%(18自治体)にとどまるなど、ライフサイクルコスト削減の観点からシミュレーションを行っている自治体は少ない。

### 2. 個別の団地の更新に係る視点

#### ①効率的なストック更新のための計画策定

- 〇長期的な視点からストック更新コストを低減させ、効率的に事業を実施するための計画策定について、「行っている」とする自治体は59%(28自治体)であった。
- 〇その計画をみると、計画期間が10年間という短期間のものが多く、内容については、今後の大量のストック更新の平準化に着眼が置かれており、必ずしも長寿命化の視点を含めた長期的な計画にはなっていない。



#### ②長寿命化のための維持管理面での取組

- 〇「行っている」とした自治体が全体の70%(33自治体)に達したが、その内容については、法定点検による検査の実施や定期修繕が中心となっている。
- 〇また、「予防保全」が建物の長寿命化に重要なことは認識しつつも、予算の制約から「事後保全」とならざるを得ない実情もみられた。

#### ③長寿命化・ライフサイクルコスト削減への取組

- 〇今後の効率的な更新計画策定のため、修繕履歴等を整理した「住棟カルテ」の作成を計画(1自治体)。
- 〇将来の間取り等の自由度が高いスクルトンフィン型住宅を導入(1自治体)。
- 〇階室の連結により、バリアフリー改修の際のE.Vの設置数を削減(1自治体)。
- 〇屋上防水・外壁改修等は予防保全観点から症状が進行する前で行う。屋上防水工事時には、躯体の更なる保護のため、断熱工事もあわせて実施(6自治体)。

#### ④地域の需要に的確に対応するための取組

- 〇地域の需要に的確に対応するようストック更新の進め方の工夫及び管理面での取組については、それぞれ23%(11自治体)、19%(9自治体)の自治体が「ない」と回答。
- 〇ストック更新の進め方の工夫を「ある」とした自治体についてみると、段差の解消・手すりの設置などを実施した「バリアフリー対応型住宅」の整備(19自治体)などがみられた。
- 〇また、管理面での取組を「ある」とした自治体についてみると、高齢者等生活弱者への優先入居(15自治体)、高齢者の低層階への住居支援(16自治体)、公営住宅のグループホームとしての活用(5自治体)などを実施している自治体のみみられた。

## ③ 今後の改善点・検討の方向性

### 結果

1. 築30年以上の公営住宅ストックが大量に存在する一方で、都道府県での老朽化したストックに関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の策定が不十分。
2. 高齢者等生活弱者への優先入居など地域の需要に対応した取組を行う自治体がある一方で、地域ニーズの把握が十分とはいえない自治体もみられた。

### 今後の改善点

今後の本事業の実施にあたっては、ライフサイクルコスト削減の観点から、以下のような取組を通じて予算の効率化・合理化を図る必要がある。

1. 住棟毎の整備・管理台帳等データベースの整備
2. 長寿命化計画の策定  
自治体における公営住宅の効率的なストック更新のため、  
①長寿命化に関する基本方針  
②長寿命化のための維持管理・改善計画  
③効率的なストック更新に係るシミュレーションの結果などを盛り込んだ「長寿命化計画」を策定する必要がある。  
なお、計画策定に当たっては、ライフサイクルコストの削減に実効性のあるものとなるよう留意すべきである。
3. 地域ニーズに合致した住宅供給  
高齢者の低層階への住居支援、公営住宅のグループホームとしての活用など地域のニーズに合致した住宅供給が可能となるよう、そのニーズの把握に努め、的確な公営住宅の供給を図る必要がある。
4. ライフサイクルコスト削減の取組みの促進  
自治体が上記の整備を主体的かつ円滑に行えるよう、長寿命化マニュアルの整備、ライフサイクルコスト削減の優良事例の紹介等を行い支援していく必要がある。

※スクルトンフィン型、建物を長期間使用する構造体と、居住者の使用形態に照準に要変更できる内装、設備に分けて設計すること。  
※グループホーム、認知症高齢者、精神障害者等が少人数の家庭的な環境のもと、介護者等の援助を受けながら共同で生活する施設

(※) 予算執行調査について（出典：財務省ホームページ）

- ・財政資金の効率的・効果的な活用のためには、予算の「プラン（予算編成）」・「ドゥー（予算の執行）」・「チェック（評価・検証）」・「アクション（予算への反映）」のサイクルにおける「チェック」・「アクション」機能を強化し、予算への確にフィードバックすることが重要であるとの観点から、予算の更なる効率化に向けた取組みの一つとして実施している。
- ・予算執行調査とは、財務省主計局・全国の財務局の担当者が、事業の現場に赴き、実際に予算が効率的かつ効果的に執行されているかといった観点から行う調査であり、平成14年度から毎年実施している。
- ・調査事業については、例年4月に選定し、調査を開始する。調査結果及び翌年度への予算への反映状況についても公表している。

(2) 公営住宅等長寿命化計画の位置付け

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

なお、既存の公営住宅ストック総合活用計画の内容を充実させ、公営住宅等長寿命化計画とすることも可能である。

※ 平成26年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業以外は助成対象としない。



### (3) 長期的な視点に立った計画的な修繕の実施について

公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を着実に実施していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要である。そのためには、

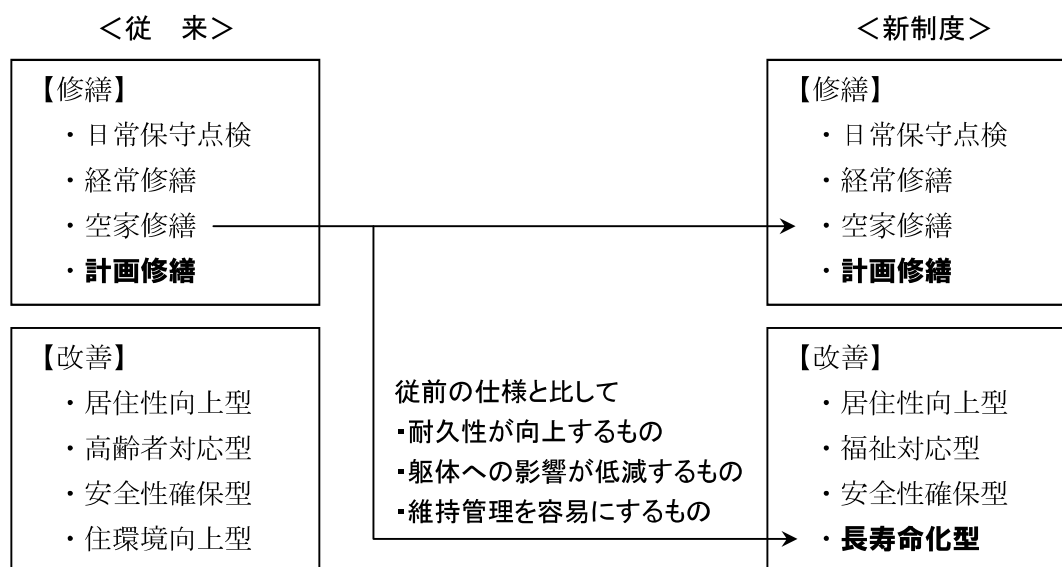
- ・ 日常的な保守点検
- ・ 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕
- ・ 空家となった住戸に行う空家修繕
- ・ 外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要のある計画修繕

など、予め想定される修繕事項を整理し、それらを計画的に取り組むことができるような実施体制・環境・資金を準備しておくことが必要である。

長期的な視点に立った計画的な修繕の実施に当たっての基礎となる事項として、中長期的な計画修繕の計画を立てることがあげられる。そのためには、標準的な住棟における計画修繕周期を設定することが重要である。この計画修繕周期の設定に当たっては、複数の機関から設備毎の修繕周期が示されている※こともあるので、これらを参考にしつつ、各地方公共団体において適切な周期を設定することが求められる。

また、日常的な保守点検の充実、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、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができる。上述の計画修繕周期は、あくまでも劣化が生じると想定される標準的な周期の目安を示したものであり、適切な時期に調査・点検等を行った上で、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の時期を必要に応じて延ばすことも考えられる。

#### (参 考) 本計画における用語の定義



(※) 参考（計画修繕周期の設定に係る主な参照先）

- ・国土交通省

『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』  
（平成 20 年 6 月策定）

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm>

- ・財団法人マンション管理センター

『長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引きー長期修繕計画と修繕  
積立金のチェックポイントー』（平成 20 年 7 月発行）

- ・独立行政法人住宅金融支援機構

『長期修繕計画』

<http://www.jhf.go.jp/jumap/mansion/kyoyu/marugoto01.html>

- ・社団法人不動産協会

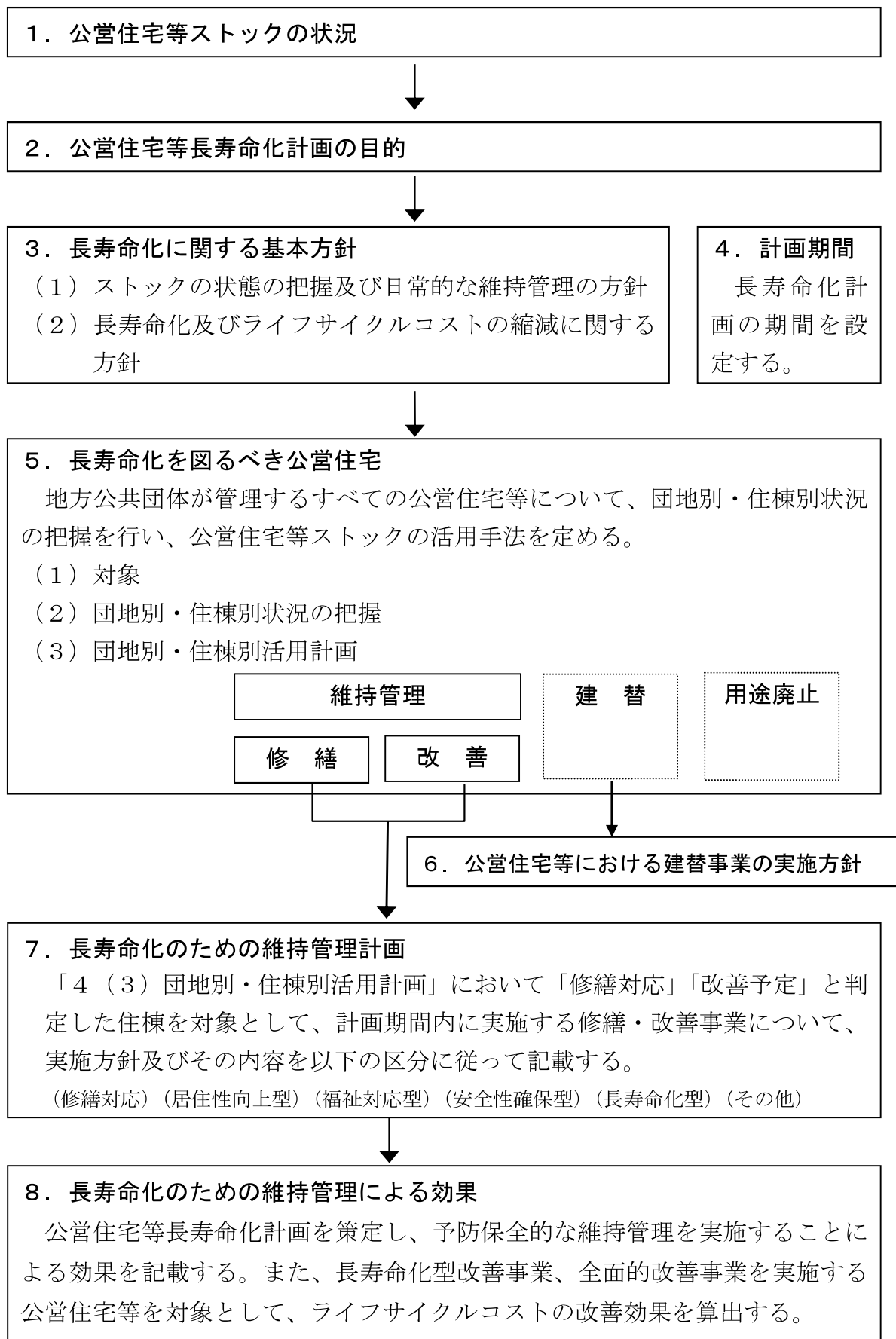
『長期修繕計画の作成指針』

[http://www.fdk.or.jp/k\\_plan/tyouki.html](http://www.fdk.or.jp/k_plan/tyouki.html)

- ・財団法人日本賃貸住宅管理協会

『長期修繕計画案作成マニュアル』（平成 16 年発行）

(4) 公営住宅等長寿命化計画の策定フローについて





八幡市営住宅等長寿命化計画  
平成26年3月

発行：八幡市 都市管理部 住宅管理課  
〒614-8501 京都府八幡市八幡園内75番地  
TEL：075-983-1111（代表）  
FAX：075-982-7988

調査協力：株式会社オオバ 大阪支店