

八幡市市営住宅長寿命化計画

2019年3月
2024年3月改定
2026年3月改定

八 幡 市

(白紙)

目次

| | |
|---------------------------------------|----|
| 序. はじめに | 1 |
| 1. 市営住宅の事業展開にかかる基本方針 | 2 |
| (1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針 | 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 | 3 |
| 2. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 | 4 |
| (1) 事業手法の基本的な考え方 | 4 |
| (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 | 5 |
| (3) 1次判定 | 8 |
| (4) 2次判定 | 14 |
| (5) 3次判定 | 19 |
| 3. 点検の実施方針 | 22 |
| (1) 点検の実施方針 | 22 |
| (2) 点検の実施内容 | 22 |
| 4. 計画修繕の実施方針 | 25 |
| (1) 計画修繕項目 | 25 |
| (2) 経常修繕項目 | 26 |
| (3) 計画期間内に実施する大規模修繕 | 26 |
| 5. 改善事業の実施方針 | 27 |
| (1) 長寿命化に向けた改善事業のあり方 | 27 |
| (2) 改善事業の実施内容 | 27 |
| (3) 計画期間に実施する改善事業 | 28 |
| 6. 建替事業の実施方針 | 28 |
| (1) 計画期間内に実施する建替事業 | 29 |
| (2) 用途廃止にかかる事業の実施方針 | 29 |
| 7. 長寿命化のための事業実施予定一覧 | 30 |
| 8. LCC とその縮減効果の算出 | 32 |
| (1) LCC 算定条件 | 32 |
| (2) LCC 算定結果 | 33 |

(白紙)

序. はじめに

(1) 計画の目的と位置づけ

八幡市市営住宅長寿命化計画は、市営住宅の適正供給と保有ストックの効率的な整備・管理を推進するため、市営住宅の長寿命化にかかる中長期的な事業スケジュール等を明らかにするものです。

なお、本計画は「八幡市住宅基本計画 第2編 八幡市市営住宅ストック総合活用計画」で定める市営住宅施策の基本方針を策定の前提とし、計画の対象や期間等についても同計画に即するものとします。

(2) 改定の背景

八幡市では2014年3月に「八幡市住生活基本計画（第1編：住生活基本計画／第2編：八幡市営住宅等ストック総合活用計画）」及び「八幡市営住宅長寿命化計画」を策定し、中長期的な展望に基づいた市営住宅事業を展開してきました。

策定後5年が経過し社会経済情勢も変化する中、2016年3月には国の住宅政策の最上位方針である住生活基本計画（全国計画）が改定され、八幡市においても2018年3月に第5次八幡市総合計画を策定するなど、市営住宅事業の上位政策が見直されてきました。また、2016年8月には国の公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定され、より長期的な見通しに立った事業計画が必要となったことから、2019年に「八幡市市営住宅長寿命化計画」を改定しました。

また、概ね5年ごとに見直しを行うこと及び事業の進捗や関連計画の改定等に対応するため、基本上位計画及び現行の住宅長寿命化計画の内容を踏襲し、2024年3月に本計画内容を見直すこととしました。

(3) 対象

本計画においては、市が管理するすべての公的な賃貸住宅（公営住宅及び改良住宅、以下「市営住宅」といいます。）を対象とします。

(4) 計画期間

本計画の計画期間は、2019年度から2028年度までの10年間とします。

1. 市営住宅の事業展開にかかる基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

1) 法定点検および日常点検の実施

市営住宅における点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編・木造編）」を参考に、必要な法定点検とあわせた日常点検を適宜実施します。

図表 1 点検に関する基本方針

| 基本方針 | 対策 |
|--------------------------------|---|
| ・ 計画的に維持管理を実施するためストックの状況把握を行う。 | ・ 「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編・木造編）」を参考に、必要な法定点検とあわせた日常点検を適宜実施する。 |

2) 中長期的な見通しに立った計画修繕の実施

耐火住棟の耐用年限である70年間にわたり活用可能な状態を維持し続けるためには、個別の修繕対応だけでなく、定期的な大規模修繕による効率化を図っていく必要があります。

本市が管理する市営住宅ストックの住棟数は長期的に減少する見込みですが、予防対策と早期対策を前提とした長寿命化型の維持管理を推進する中で、保有ストックの大規模修繕時期が将来的に集中しないよう、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して事業を平準化します。

図表 2 修繕の実施に関する基本方針

| 基本方針 | 対策 |
|--|--|
| ・ 計画的に維持管理を実施するため、新築時に維持管理計画を策定し、住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進める。 | ・ 維持管理の対象となる住宅の部分または設備について、点検の時期及び内容を定めた計画を策定する。 ・ 長期のメンテナンス不要部材等についても適切な期間ごとの点検を位置づける。 |

3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

大規模修繕の周期により、工事部位によっては劣化度調査および日常点検の結果等で次回の大規模修繕での実施とする可能性があるため、市営住宅の現況カルテに修繕等履歴を記録し、以降の経常修繕や次回の大規模修繕に役立てます。

また、入退居管理との一元管理についても検討します。

図表 3 データ管理に関する基本方針

| 基本方針 | 対策 |
|---|--|
| ・ 計画的な維持管理を可能とするため、住宅の新築／改修／修繕／点検時等において設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みを整備する。 | ・ 住宅の設計／施工／維持管理に関する情報を記録した、参照が容易な住宅履歴のデータベースを整備する。 ・ 入退居管理と連携するシステムを検討する。 |

(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

1) ストックの状況にあわせた長寿命化対策

ストック個別の長寿命化対策にかかる指針として、以下を定めます。

図表 4 長寿命化対策に関する基本方針

| 項目 | 対策 |
|-----------------------|--|
| 耐久性・耐震性・断熱性 (省エネ性) | ・ 構造躯体そのものを丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものにする。 |
| 維持管理の容易性 | ・ 設備配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保する等の工夫により維持管理を容易にする設置を図る。 |
| バリアフリー | ・ 誰もが快適に暮らせるよう、高齢化対応に配慮した構造と設備を備える。 |
| 住環境への配慮 | ・ 住戸の外側も重要な生活空間と捉え、住棟の共用部や周辺におけるバリアフリー環境の形成を図る。 |

2) 長寿命化によるトータルコストの低減と事業量の平準化

住棟のライフサイクルに配慮し、戦略的な維持管理（前倒し改修・グレードアップ修繕）の実施によりストックの陳腐化・劣化を抑制することで存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図ります。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）に基づき判断し、改善投資によりLCCの改善が見込まれない場合は建替事業への変更を検討します。

また、長期的な需要変動へ対応するため、建替にあわせた規模の変更や集約移転の妥当性については、耐用年限前で最後となる長寿命化計画の改定時期に判断することとします。

図表 5 コストの低減と平準化に関する基本方針

| 基本方針 | 対策 |
|--|--|
| ・ 住棟を長期に使用するため、新築時に維持管理計画を立案し、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進める。 | ・ 従来の対処療法的な維持管理方法を改め、新築時から長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を活用し改修コストと周期を最適化するなど、LCCの縮減を図る。 |

2. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

本計画における事業手法ごとの基本的な考え方は以下の通りとします。

1) 建替

現存する市営住宅または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを建替とします。

建て替える戸数を他の団地での事業に転嫁する場合や、利便性が高い別の敷地において新たに建設するなど、現存する団地の敷地で用途廃止し、別の敷地に新たに建設する統合建替（非現地建替）も含まれます。

2) 用途廃止

耐用年数が経過しており将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合などに、市営住宅または共同施設の用途を廃止・集約し、敷地を異なる用途へ転換するものを用途廃止とします。

3) 改善

市営住宅の性能や品質を向上するため、当初の仕様からグレードアップする工事を行うものを改善とします。

なお、本計画においては、以下の4つの類型を想定します。

- 1) 居住性向上型：三点給湯化、トイレの洋式化 等
- 2) 福祉対応型：住戸内手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応 等
- 3) 安全性確保型：耐震改修、外壁改修（長寿命化型と重複） 等
- 4) 長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修 等
- 5) 脱炭素社会対応型：省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等。

4) 維持管理

市営住宅の性能・品質を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを維持管理とします。

なお、本計画においては、長期活用を念頭に置き計画修繕や空き家修繕を行う長寿命化型の維持管理と、建替や用途廃止を前提とし経常修繕のみを行う修繕対応型の維持管理を想定します。

- ・保守点検
- ・経常修繕（対象、時期を定めない小修繕）
- ・計画修繕（対象、時期ごとに実施する大規模修繕）
- ・空き家修繕（退去後の原状回復） 等

(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

1) 市の将来世帯数の推計

公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016年8月）のストック推計プログラム（step0）を用いて、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」といいます。）の市町村別将来推計人口と1995～2010年における八幡市・京都府の世帯主率格差を元に、八幡市の将来世帯数を求めます。

2040年度央における八幡市全体の世帯数は24,120世帯と推計されます。

図表 6 市の将来世帯数見込み

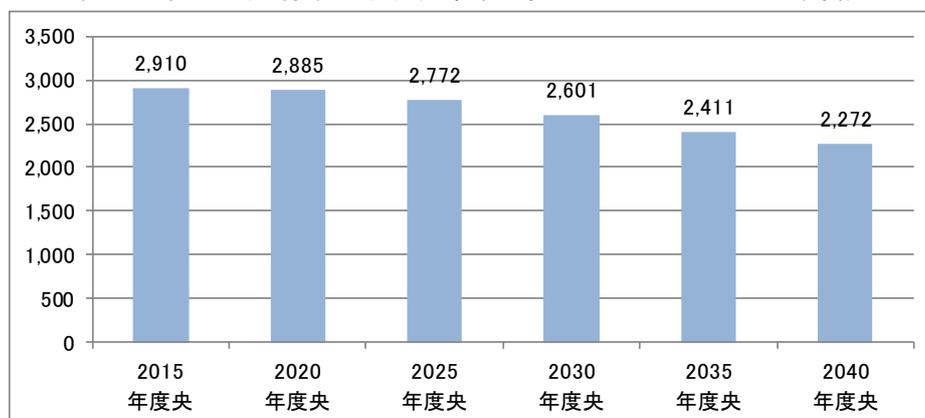


2) 将来世帯数に基づく公営住宅需要の推計

前項1)で求めた市の将来世帯数と公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016年8月）のストック推計プログラム（step1～step3）を用いて、中長期的な「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

八幡市における2030年度央（10月1日）における「著しい困窮年収未満の世帯数」は2,601世帯、2040年度央では2,272世帯と推計されます。

図表 7 著しい困窮年収未満世帯数の見込み（2015～2040年度央）



図表 8 著しい困窮年収未満世帯数の見込み（2019～2028 年度末）

| 年度末 | 2019年度末 | 2020年度末 | 2021年度末 | 2022年度末 | 2023年度末 | 2024年度末 | 2025年度末 | 2026年度末 | 2027年度末 | 2028年度末 |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 市域全体 | 2,887 | 2,873 | 2,851 | 2,828 | 2,805 | 2,783 | 2,754 | 2,720 | 2,686 | 2,652 |

一方、供給側からは、市営住宅、府営住宅及びUR住宅を対象とすると、管理戸数は以下の通りとなっています。

なお市営住宅については、2023年度に3戸取り壊し、2024年度に3戸取り壊しを予定しています。

| | 管理戸数（戸） | 備考（将来見通し） |
|------|---------|----------------------|
| 市営住宅 | 587 | 将来集約予定あり |
| 府営住宅 | 355 | 岩田団地は将来集約予定であるが時期は未定 |
| UR住宅 | 4,592 | 男山団地 |

このうち、UR団地については、公営住宅入居資格年収を超えた者も入居しており、公営住宅入居対象世帯分のみを抽出する必要があります。

平成30年の住宅土地統計調査によれば、京都府の年間収入別の入居世帯は下記の通りとなっており、年収300万円未満の公営住宅入居資格世帯数はUR入居世帯のうち、55.8%を占めています。

| | 世帯年間収入別世帯（戸） | | | |
|-------------|--------------|-----------|-----------|--------|
| | ～100万円 | 100～200万円 | 200～300万円 | 総世帯数 |
| UR入居世帯（京都府） | 1,000 | 5,400 | 5,700 | 21,700 |
| 構成比（累計）（%） | 4.6 | 29.5 | 55.8 | |

この結果より、八幡市のUR住宅4,592戸のうち、55.8%を公営住宅入居対象世帯と設定し、 $4,592 \text{戸} \times 55.8\% = 2,562 \text{戸}$ を公営住宅として供給可能戸数とします。

以上より、本市公営住宅の需要および供給を整理すると以下の通りとなります。

| 年度末 | 2019年度末 | 2020年度末 | 2021年度末 | 2022年度末 | 2023年度末 | 2024年度末 | 2025年度末 | 2026年度末 | 2027年度末 | 2028年度末 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 市域全体(需要) | 2,887 | 2,873 | 2,851 | 2,828 | 2,805 | 2,783 | 2,754 | 2,720 | 2,686 | 2,652 |
| 市営住宅 | 587 | 587 | 587 | 587 | 584 | 581 | 581 | 581 | 581 | 581 |
| 府営住宅 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 |
| UR住宅 | 2,562 | 2,562 | 2,562 | 2,562 | 2,562 | 2,562 | 2,562 | 2,562 | 2,562 | 2,562 |
| 供給計 | 3,504 | 3,504 | 3,504 | 3,504 | 3,501 | 3,498 | 3,498 | 3,498 | 3,498 | 3,498 |

3) 供給手法の考え方

以上より、本計画期間の最終年度となる2028年度末時点では、需要2,652戸に対し、供給可能な公営住宅等戸数は3,498戸と需要を十分満たすこととなります。そこで、低所得者向け住宅の確保・供給という公営住宅法の本旨に則り、2028年度末時点での市営住宅ストックの目標管理戸数は460～470戸程度とします。

なお、その他の住宅確保要配慮世帯（市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な世帯）への対応にあたっては、府営住宅やUR住宅など市内の公的賃貸住宅や「新たな住宅セーフティネット制度」に基づく住宅確保要配慮者向け民間賃貸住宅等も含めた活用の促進により、重層的な住宅セーフティネットの形成をめざします。

1) 公営住宅等ストックの適切な維持管理による対応

市営住宅ストックの適切な更新・改善を行い、空き家として供給します。

2) 市営住宅の入退居管理の適正化による対応

長期滞納者や高額所得者世帯等への明け渡しを促進し、それにより発生した空き家を供給します。

3) UR住宅の活用による対応

地域医療福祉拠点の形成に取り組んでいるUR男山団地住宅の空き家を市営住宅として借り上げる等、活用について検討します。

4) 民間賃貸住宅の活用による対応

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、セーフティネット住宅情報提供システムに登録された民間賃貸住宅の活用を検討します。

5) 福祉施策との連携による対応

市営住宅で自立した生活を営むのが困難になった単身・夫婦のみ世帯について、特別養護老人ホームなどの福祉施設や、サービス付き高齢者向け住宅などの福祉対応型住宅への住み替えを促進し、発生した空き家を供給します。

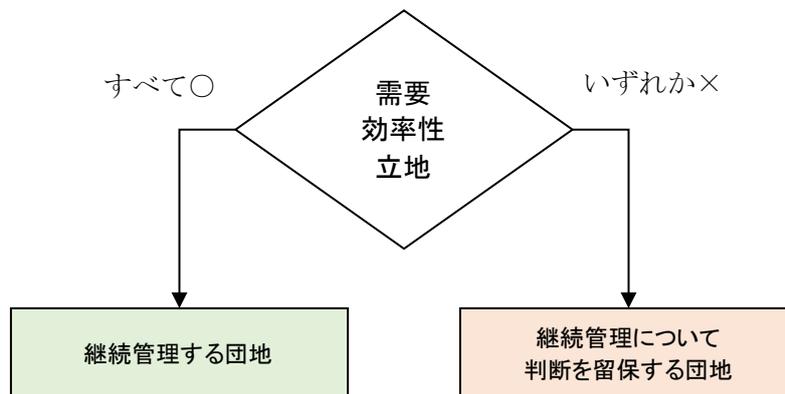
(3) 1次判定

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

現在の団地の需要／効率性／立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定します。

いずれかの項目が評価されない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

図表 9 社会的特性の判定フロー



①需要

団地の需要について、空き家の発生状況から評価します。

図表 10 需要の判定

| 判定項目 | 判定基準 |
|-------|----------------------------------|
| 判定結果○ | ● 入居率が90%以上である場合、需要ありとみなし「○」とする。 |
| 判定結果× | ● 入居率が90%未満の場合、需要なしとみなし「×」とする。 |

②効率性

敷地の高度利用の可能性について、団地の敷地条件等を評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、高度利用の可能性が低いと判断します。

図表 11 効率性の判定

| 判定項目 | 判定基準 |
|---------------|---|
| 1) 敷地条件 | |
| 判定結果○ | ● 市の所有する一体的な敷地が1,000㎡以上を確保可能な場合は建替可能と判断し、「OK」とする。 |
| 判定結果× | ● 市の所有する一体的な敷地面積が1,000㎡未満の場合「NG」とする。 ● 不整形、傾斜、分散など利用困難な敷地は「NG」とする。 |
| 2) 用途地域条件 | |
| 判定結果○ | ● 住居系の用途地域で容積率200%以上を「OK」とする。 |
| 判定結果× | ● 容積率が200%未満（低層系の用途地域）の場合、「NG」とする。 |
| 3) 災害危険区域等の内外 | |
| 判定結果○ | ● 敷地全体が災害危険区域等に指定されていない場合は「OK」とする。 |
| 判定結果× | ● 敷地の一部もしくは全体が災害危険区域等（レッドゾーン・イエローゾーン）に指定されている場合は「NG」とする。 |
| 4) 浸水区域の内外 | |
| 判定結果○ | ● 敷地の一部もしくは全体が大谷川・防賀川の浸水想定における予想浸水深0.5m（大人の膝まで浸かる程度）未満の場合は「OK」とする。 |
| 判定結果× | ● 予想浸水深が0.5m以上の場合「NG」とする。 |

③立地

団地敷地の立地について、まちづくりの観点から評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、立地の優位性が低いと判断します。

図表 12 立地の判定

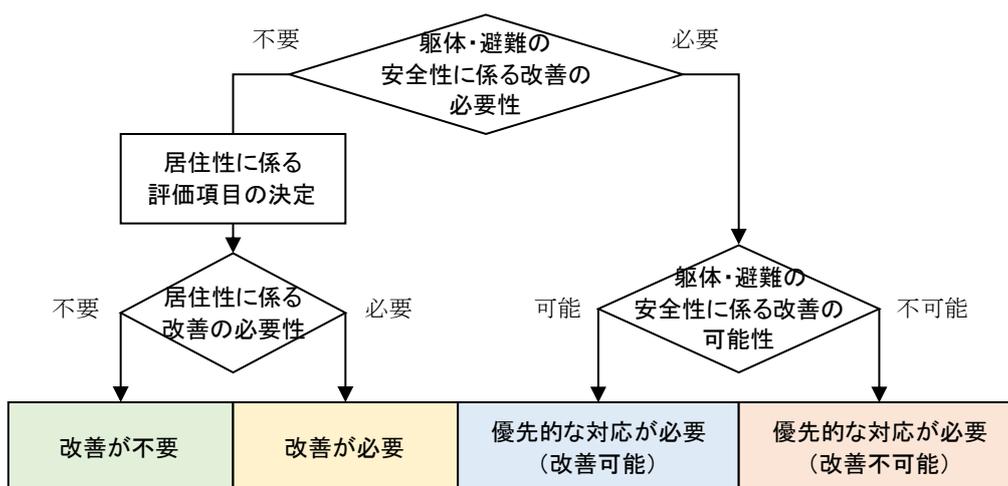
| 判定項目 | 判定基準 |
|----------|--|
| 1) 交通利便性 | |
| 判定結果○ | ● 鉄道駅まで800m以内もしくはバス停まで300m以内に立地する場合は「OK」とする。 |
| 判定結果× | ● 上記のいずれにも該当しない場合「NG」とする。 |
| 2) 生活利便性 | |
| 判定結果○ | ● 大規模商業施設から2km圏内に立地する場合は「OK」とする。 |
| 判定結果× | ● 上記に該当しない場合「NG」とする。 |

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

躯体・避難の安全性に係る改善が「必要」とされたストックについては、改善の可能性判断に基づき「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）」に2区分します。

躯体・避難の安全性にかかる改善が「不要」とされたストックは、居住性に係る改善の必要性判断に基づき「改善不要」、「改善が必要」に2区分します。

図表 13 物理的特性の判定フロー



① 躯体の安全性

躯体の耐震性および経年劣化状況を評価します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、改善の必要性が高いと判断します。

図表 14 躯体の安全性の判定

| 判定項目 | 判定基準 |
|-----------|--|
| 1) 耐震性の確保 | |
| 判定結果○ | <ul style="list-style-type: none"> ● 新耐震性能基準に基づく設計・施工となる 1982 年度以降の住棟は、安全性が確保されていると判断し「OK」と判定する。 ● 耐震診断で問題なしとされた住棟、あるいは改善可能とされた住棟については、「OK」とする。 |
| 判定結果× | <ul style="list-style-type: none"> ● 1981 年度以前に建設され、耐震診断で改善不能とされた住棟、もしくは耐震診断を実施していない住棟については「NG」と判定する。（改善不可とする。） |
| 2) 経年劣化 | |
| 判定結果○ | <ul style="list-style-type: none"> ● 以下の項目のいずれにおいても問題が顕著になっていない場合は、躯体の安全性が確保されていると判断し、「OK」と判定する。 <ul style="list-style-type: none"> i) 不同沈下 ii) 柱や壁の大きなひび割れ iii) 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂 iv) 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 v) 仕上げ材の剥落、老朽化 vi) 外壁の落下、笠木の浮き |
| 判定結果× | <ul style="list-style-type: none"> ● 上記項目が一つでもある場合は「NG」と判定する。 |

② 避難の安全性

二方向避難の確保の状況、必要性を判定します。いずれかの項目において「×」と判定された場合、改善の必要性が高いと判断します。なお、2階以下の住棟については判定の対象から除外します。

図表 15 避難の安全性の判定

| 判定項目 | 判定基準 |
|----------|--|
| 1) 防火区画 | |
| 判定結果○ | <ul style="list-style-type: none"> ● 原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り確保されているものと判断し、「OK」と判定する。 |
| 判定結果× | <ul style="list-style-type: none"> ● 上記以外の状況がある場合は「NG」と判定する。 |
| 2) 二方向避難 | |
| 判定結果○ | <ul style="list-style-type: none"> ● 避難する場所への経路が確保されている場合、またはバルコニー経由や固定式避難器具を使用して避難できる場合は二方向避難が確保されていると判断し、「OK」と判定する。 |
| 判定結果× | <ul style="list-style-type: none"> ● 上記以外の状況がある場合は「NG」と判定する。（改善不可とする。） |

③居住性

住生活基本計画（全国計画）や長寿社会対応住宅設計指針の基本整備水準を満たしているかどうかを判断します。各判定ともおおむね「OK」と判定された場合以外は改善の必要性があると判断しますが、「NG」の項目があり、かつ本計画期間内に耐用年数を迎えるものについては改善不可と判断します。

図表 16 居住性の判定

| 判定項目 | 判定基準 |
|-------------------------|--|
| ■居住性の判定（住棟内・住戸内） | |
| 1) 住戸規模 | |
| 判定結果○ | <ul style="list-style-type: none"> ● 3人世帯の最低居住面積水準（40㎡）を確保している住棟は「OK」と判定する。 ● 同一住棟内もしくは同一団地内に 40㎡以上の住戸がある場合、世帯規模に応じた型別供給を行っている場合「OK」と判定する。 |
| 判定結果× | ● 上記以外の 40㎡未満の住戸規模については「NG」と判定する。 |
| 2) 省エネルギー対応 | |
| 判定結果○ | ● 1999年度（住宅省エネ法の施行）以後に建築された住棟である場合、一定の省エネルギー性能を備えていると判断し「OK」と判定する。 |
| 判定結果× | ● 上記のいずれにも該当しない場合「NG」と判定する。 |
| 3) 高齢化対応仕様 | |
| 判定結果○ | <ul style="list-style-type: none"> ● 1999年度（建築物品確法の施行）以後に建築された住棟である場合、一定の高齢化対応がなされていると判断し「OK」と判定する。 ● 住棟内の一部もしくは全部住戸について、高齢者世帯向けの改善工事を実施している場合「OK」と判定する。 |
| 判定結果× | ● 上記のいずれかにも該当しない場合「NG」と判定する。 |
| 4) エレベーター設置状況 | |
| 判定結果○ | ● 3階建以上（3階部分へのアプローチが住戸内階段のみとなるメゾネット形式の住棟を除く、以下この項において同じ。）でエレベーターが設置されている場合は「OK」と判定する。 |
| 判定結果× | ● 3階建以上でエレベーターが設置されていない場合は「NG」とする。 |
| 5) 浴槽の有無 | |
| 判定結果○ | ● 浴室内に浴槽が設置されている場合は「OK」と判定する。 |
| 判定結果× | ● 浴槽が設置されていない場合「NG」と判定する。 |
| 6) 三点給湯の有無 | |
| 判定結果○ | ● 浴室、台所、洗面所で給湯が可能な場合は「OK」と判定する。 |
| 判定結果× | ● 上記のいずれかで給湯が不可能な場合は「NG」と判定する。 |

3) 1次判定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

表中の「Aグループ（継続管理する団地のうち改善／建替の判断を留保する団地）」及び「Bグループ（当面管理：継続管理そのものについて判断を留保する団地）」については引き続き2次判定を実施し、それ以外のストックは3次判定に進みます。

図表 17 1次判定の結果

| | 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 |
| | 【公営】 清水井 (1~3棟) | 【公営】 上ノ段(1~9棟) 小松(1,5~9棟) 吉原(5,6~8棟) | (なし) | 【公営】 一丁地(1~4棟) |
| | A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、または用途廃止 | 改善、建替、または用途廃止 | 優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止 | 優先的な建替、または優先的な用途廃止 |
| | 【公営】 中ノ山 (1,2棟) | 【公営】 都(1-3棟) 雄徳(1棟) 【改良】 軸(17,21,22棟) 広門(8-82,9-85,20棟) 小松(10~29棟) 三反長(18,19,25~27棟) 東林(23,24棟) | 【公営】 三反長(15,16棟) 【改良】 軸(3棟) 広門(4棟) 長田(6棟) | 【改良】 軸 (1,2,11~14棟) 広門 (5,7,8-76,8-81,9-77,10棟) |
| | Bグループ | | | |

(4) 2次判定

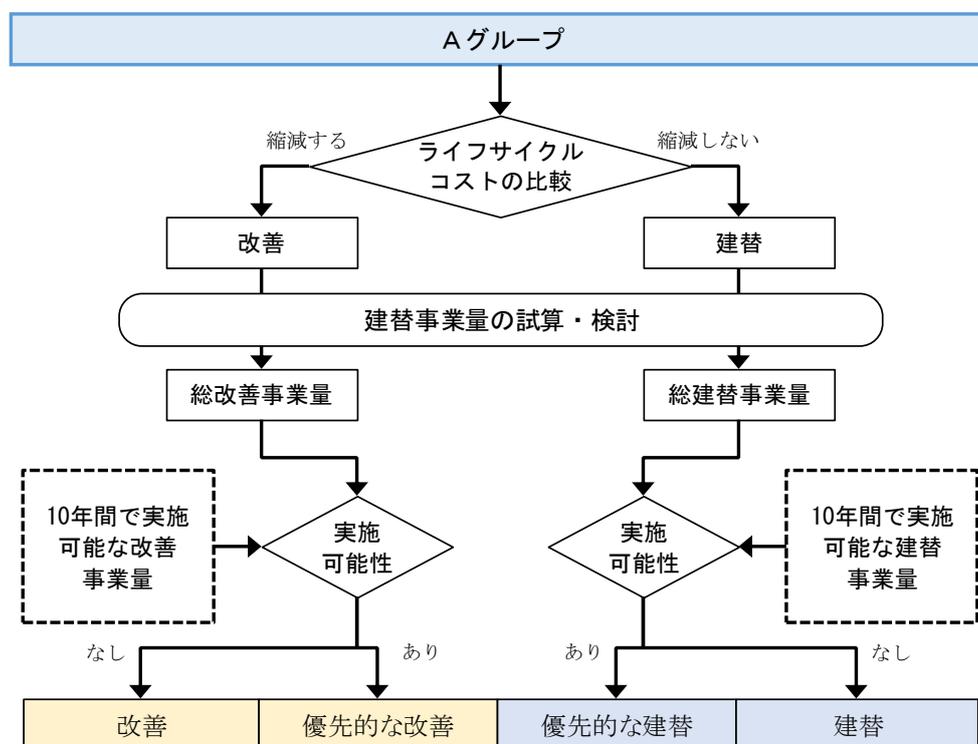
2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、Aグループ・Bグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

1) 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検討の流れ

本項では1次判定でAグループに選別されるストックについて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCの比較や、計画期間内での建替事業量の試算により事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

図表 18 2次判定のフロー（Aグループ）



②ライフサイクルコストの比較

下記の条件に基づくストック個別の算定結果を改善前・改善後で比較し、原則として、改善よりも建替を実施する方がLCCを縮減できる場合にのみ、事業手法を建替と仮設定します。

図表 19 2次判定におけるLCC算定の仮設定条件

| | |
|--------------|---|
| ①計画前の活用期間 | 長寿命化改善を実施しない場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。 |
| ②計画後の活用期間 | 長寿命化改善を実施した場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。 |
| ③改善項目および工事単価 | 上記②の活用期間を実現するために実施する長寿命化改善工事の項目と工事にかかる事業費（活用期間において2回の改善を実施する想定での累積事業費）。 |

図表 20 (参考) LCC 算出の基本的な考え方

① 1 棟の LCC 縮減効果 = ② LCC (計画前) - ③ LCC (計画後) [単位：千円/棟・年]

$$\text{② LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費 A} + \text{修繕費 C1} + \text{除却費 D1})}{\text{評価期間 E1 (改善非実施)}}$$

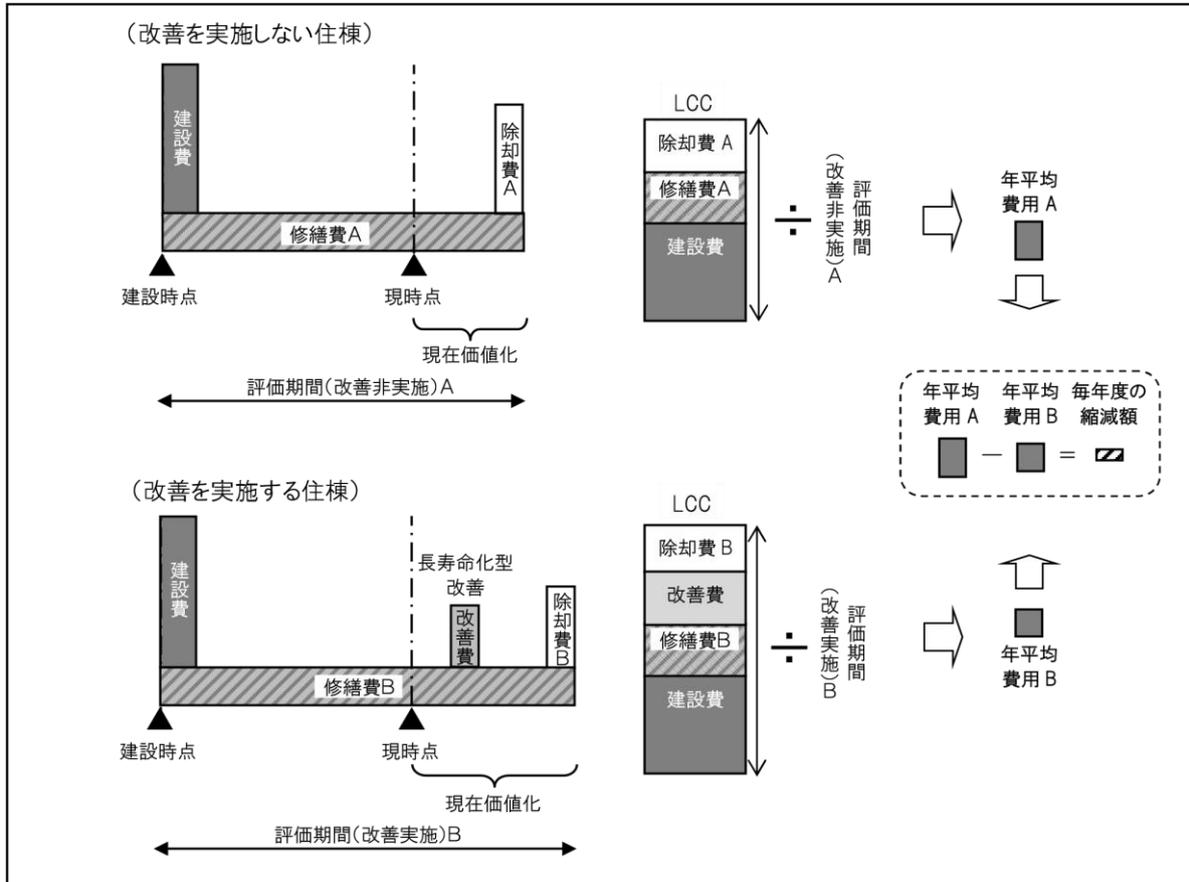
建設費 A： 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 修繕費 C1： 建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費
 除却費 D1： 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
 評価期間 E1： 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

$$\text{③ LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費 A} + \text{改善費 B} + \text{修繕費 C2} + \text{除却費 D2})}{\text{評価期間 E2 (改善実施)}}$$

建設費 A： ②に同じ
 改善費 B： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
 修繕費 C2： 建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費
 除却費 D2： 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
 評価期間 E2： 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）。

※将来発生が見込まれるコストについては社会的割引率（年 4%）を適用して現在価値化する。

図表 21 (参考) LCC とその縮減効果の比較イメージ



③総事業量及び10年間で実施可能な事業量の検討

LCCの比較で仕分けられた建替・改善の総事業量を確認し、計画最終年度までに投入できる事業資源と比較します。

本計画期間内に実施可能とするストックは「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけ、実施が困難とし本計画期間後における実施等を検討するストックは「建替」及び「改善」として位置づけます。

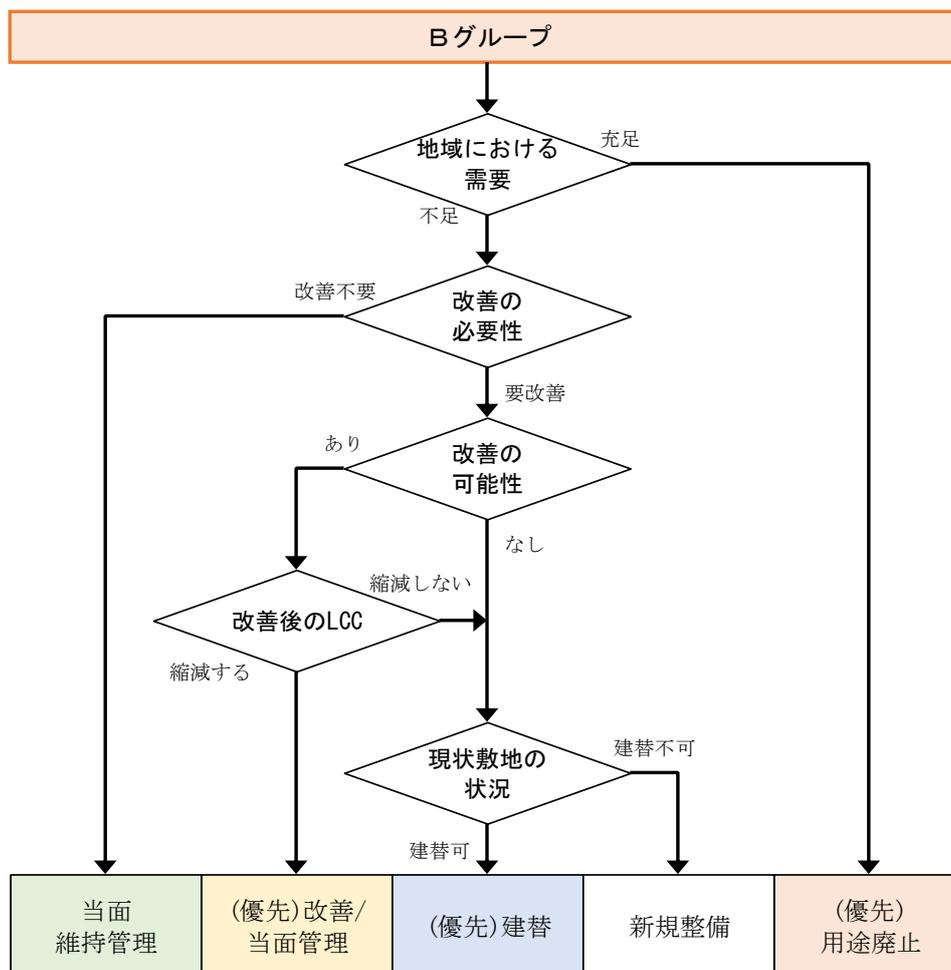
2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

①検討の流れ

1次判定でBグループ（判断保留）に選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、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）」とするのかを判定し、さらに事業手法を仮設定します。

同時に、公営住宅の新規整備の必要性についても検討します。

図表 22 2次判定のフロー（Bグループ）



図表 23 2次判定のマトリクス（Bグループ）

| | 改善が不要 | 改善が必要 | | | | |
|------------|--------|--------|--------|-----------|--------|-------------|
| | | 改善が不可能 | | 改善が可能 | | |
| | | | | LCCが縮減しない | | LCCが縮減する |
| | | 建替が可能 | 建替が不可能 | 建替が可能 | 建替が不可能 | |
| 地域における需要あり | 維持管理 | (優先)建替 | 新規整備 | (優先)建替 | 新規整備 | (優先)改善 |
| 地域における需要なし | 当面維持管理 | 優先用途廃止 | | (優先)用途廃止 | | (優先)改善/当面管理 |

②将来ストック量からの事業手法の検討

本項では、計画最終年度における耐用年数あるいは LCC が縮減する長寿命化改善による延命後の活用期間について判定し、当面活用可能なストックについては需要への適切な対応に用いていくものとします。

耐用年数あるいは活用期間を経過するストックについては、団地の社会特性による移転集約の必要性を判断し、他団地での建替における戸数上乘せ、もしくは民間賃貸住宅の活用等による代替供給を図り用途廃止とします。

③LCC 比較

グループBに含まれるストックのほとんどは耐用年数を大幅に経過しており、耐用年数を基準とした活用年数の設定が困難です。

したがって、耐用年数を経過しているストックについては「2018 年度末における建築後の築年数」を基準とし、そこから 10 年間の活用期間延長を図るものとします。

耐用年数を経過しないストックについては、計画前の活用期間を耐用年数とし、そこから 10 年間の活用期間延長を図るものとします。

図表 24 LCC 算定における改善工事の設定条件

| | |
|----------|---|
| 改善項目 | 屋上防水／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 |
| 計画前の活用期間 | ・耐火ストックは 50 年、準耐火ストックは 45 年 |
| 計画後の活用期間 | ・耐火ストックは 70 年、準耐火ストックは 55 年 |

3) 2次判定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

表中のすべてのストックについて、引き続き3次判定を実施します。

図表 25 2次判定の結果（戸）

| | 改善が不要 | | 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 | 建替 | 優先的な 改善 | 優先的な 建替 | 優先的な 建替 |
| 維持管理する団地 | | | 【公営】 都(1~3棟) 上ノ段(1~9棟) 小松(1,5~9棟) 吉原(5棟) 雄徳(1棟) | (なし) | 【改良】 軸(3棟) 広門(4棟) 長田(6棟) | (なし) | 【公営】 一丁地(1~4棟) |
| | 【公営】 清水井(1~3棟) 中ノ山(1,2棟) | | 【改良】 軸(17,21,22棟) 広門(9-85,20棟) 小松(10~29棟) 三反長(18,19,25~27棟) 吉原(6~8棟) 東林(23,24棟) | | | | |
| 当面管理する団地 | 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 |
| | (なし) | (なし) | 【改良】 広門(8-82棟) | (なし) | 【公営】 三反長(15,16棟) | (なし) | 【改良】 軸 (1,2,11~14棟) 広門 (5,7,8-76,8-81, 9-77,10棟) |
| 新規整備(なし) | | | | | | | |

(5) 3次判定

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

以下の項目について検討します。

①団地単位の効率的活用

住棟相互の連携による効果的・効率的なストック活用の手法を検討します。

建替／改善／優先的な建替または優先的な改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案し隣接住棟との一体的な事業とします。

なお、維持管理の住棟は原則として2次判定の結果を継承します。

②団地の統廃合、再編の可能性

近接、または地域単位での団地相互の事業調整を検討します。

建替団地の敷地において高度利用の可能性が低い場合、近接する団地への統合の可能性を検討します。また、団地相互の住み替えによるコミュニティミックスや事業の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減を図るため、事業の実施時期を調整します。

③地域のまちづくりへの寄与

建替にあたっては、市の整備計画や事業予定を反映しまちづくりへの貢献を検討します。

既に実施が予定されている事業や道路・公共下水道等の整備計画がある場合は、建替事業への影響を勘案し、活用手法と整備時期を調整します。

また、周辺地域の公共公益施設等の立地状況や地域の課題を勘案し、団地内における整備を検討します。特に100戸以上の建替においては、子育て世帯や高齢者世帯向けの支援施設等について併設を検討します。

④他の事業主体等との連携

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的賃貸住宅が存在する場合、活用方針と事業の実施時期を調整します。

2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

①事業費の試算

計画期間内及び計画期間以降の概算事業費の算定を行います。
⇒ 2次判定時に整理した事業費から再度確認します。

②事業実施時期の調整

優先的な対応を行う住棟とそれ以外の住棟について、当面10年間における対応を整理します。

⇒ 計画期間内に実施する予定事業を「優先的な建替」「優先的な改善」として、当面10年間のスケジュールに位置づけます。

それ以外の「建替」「改善」については本計画期間外の対応とします。

3) 長期的な管理の見通し

法定点検や計画的な修繕の実施周期、時期を勘案したおおむね30年程度の管理スケジュールを想定し、本計画期間における事業実施時期を調整します。

4) 3次判定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

図表 26 3次判定の結果（戸）

| 3次判定 | | 種別 | 団地名 | 棟番号 | 戸数（戸） | | 種類別戸数 | | |
|------|--|-----|---|--|-------|-----|-------|--------|----|
| 維持管理 | | 公営1 | 清水井 | 1～3棟 | 19 | 32 | 32 | | |
| | | | 中ノ山 | 1,2棟 | 13 | | | | |
| 個別改善 | 福祉対応型 +居住性向上型 +長寿命化型 +脱炭素社会対応型 | 公営1 | 都 | 1～3棟 | 7 | 285 | 公営1集計 | | |
| | | | 上ノ段 | 1～9棟 | 33 | | | | |
| | | | 小松 | 5～9棟 | 15 | | | | |
| | | | 吉原 | 5棟 | 18 | | | | |
| | | 改良 | 軸 | 17,21,22棟 | 21 | | | | |
| | | | 広門 | 4,20棟 | 7 | | | | |
| | | | 小松 | 10～18,23～29,店 舗棟 | 151 | | | | |
| | | | 三反長 | 19,25～27棟 | 11 | | | | |
| | | | 長田 | 6棟 | 5 | | | | |
| | | | 吉原 | 6棟 | 10 | | | | |
| | 福祉対応型 +居住性向上型 +長寿命化型 +脱炭素社会対応型 +安全性確保型 | 公営1 | 一丁地 | 1～4棟 | 30 | 152 | 改良集計 | | |
| | | | 福祉対応型 +居住性向上型 +長寿命化型 +脱炭素社会対応型 | 公営1 | 小松 | | | 1棟 | 30 |
| | | | | 改良 | 小松 | | | 19～22棟 | 64 |
| | | | 公営2 | 雄徳 | 1棟 | | | 6 | |
| | | | | 改良 | 三反長 | | | 18棟 | 4 |
| 吉原 | 7,8棟 | 18 | | | | | | | |
| 用途廃止 | | 公営1 | 三反長 | 15,16棟 | 10 | 118 | | | |
| | | 改良 | 広門 | 5,7,8-76, 8-81,8-82, 9-77,9-85,10棟 | 38 | | | | |
| | | | 軸 | 1,2,3,11～14棟 | 70 | | | | |
| 総計 | | | | | 587 | | | | |

※表を改定

ただし、一丁地団地の3戸について耐震診断により耐震化か取り壊すのかを判断する。
また、一丁地団地の一部取り壊しを行い、地域の課題である駐車場整備を行う。

3. 点検の実施方針

(1) 点検の実施方針

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟においては建築基準法第12条の規定に準じて点検を実施します（あわせて「定期点検」とします。）。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度を目処に「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」（2016年8月）に則って実施することを基本とします。

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します。

(2) 点検の実施内容

1) 実施体制

日常点検は公営住宅等の事業主体の担当者等が現場において目視で行うことができる範囲の内容としますが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とします。

改善事業や大規模修繕事業の実施に向けた事前調査（インスペクション）等と連動するなど効率化を図るとともに、日常点検については原則として本市職員で実施できるようマンパワーの確保に努めます。

2) 事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認します。前回点検時に「経過観察」とされた箇所の劣化進行の程度や、修繕済みの箇所の経過状況を重点的に点検します。

また、最後の修繕記録とあわせ、前回の点検実施後に発見あるいは入居者等より指摘された不具合、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認します。

3) 点検項目一覧

図表 27 建築物の外部に係る点検項目（耐火・準耐火造）

| 点検部位 | 点検項目 | 法定 |
|-------------------|---|----|
| ア)基礎 | ■基礎の沈下等の状況 | ● |
| | ■基礎の劣化及び損傷の状況 | ● |
| イ)土台 | ■土台の沈下等の状況 | ● |
| | ■土台の劣化及び損傷の状況 | ● |
| ウ)外壁(躯体等) | ■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | ● |
| | ■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | ● |
| | ■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況 | ● |
| エ)外壁 (外壁仕上げ材等) | ■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況 | ●* |
| | ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況 | ● |
| | ■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況 | ● |
| | ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 | |
| | ■シーリングの劣化及び損傷の状況 | |
| オ)外壁(窓サッシ等) | ■サッシ等の劣化及び損傷の状況 | ● |
| カ)建具 | ■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況 | |
| | ■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況 | |
| キ)金物類 | ■落下防護庇の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況 | |

* 塗り仕上げを除く。

図表 28 屋上及び屋根に係る点検項目（耐火・準耐火造）

| 点検部位 | 点検項目 | 法定 |
|------------|----------------|----|
| ア)屋上面、屋上回り | ■屋上面の劣化及び損傷の状況 | ● |
| | ■雨樋の劣化及び損傷の状況 | |
| イ)屋根 | ■屋根の劣化及び損傷の状況 | ● |

図表 29 避難施設等に係る点検項目（耐火・準耐火造）

| 点検部位 | 点検項目 | 法定 |
|------------|-----------------------|----|
| ア)廊下(共用廊下) | ■物品の放置の状況 | ● |
| | ■手すりの劣化及び損傷の状況 | |
| | ■床の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況 | |
| イ)出入口 | ■物品の放置の状況 | ● |
| ウ)バルコニー | ■手すり等の劣化及び損傷の状況 | ● |
| | ■物品の放置の状況 | ● |
| | ■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況 | |
| エ)階段 | ■物品の放置の状況 | ● |
| | ■階段各部の劣化及び損傷の状況 | ● |

図表 30 建築設備に係る点検項目（耐火・準耐火造）

| 点検部位 | 点検項目 | 法定 |
|-----------------------------------|---------------------------|----|
| ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く) | ■配管の腐食及び漏水の状況 | ● |
| イ) 給水タンク、給水ポンプ等 | ■給水タンク等の腐食及び漏水の状況 | ● |
| ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く) | ■屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 | |

図表 31 敷地及び地盤等に係る点検項目

| 点検部位 | 点検項目 | 法定 |
|-----------|-------------------------------------|----|
| ア) 地盤 | ■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 | ● |
| イ) 敷地 | ■敷地内の排水の状況 | ● |
| ウ) 敷地内の通路 | ■敷地内の通路の支障物の状況 | ● |
| エ) 塀 | ■組積造の塀または補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 | ● |
| | ■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況 | |
| オ) 擁壁 | ■擁壁の劣化及び損傷の状況 | ● |
| | ■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況 | ● |
| カ) 屋外工作物 | ■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況 | |
| キ) 屋外電気設備 | ■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況 | |
| ク) 通路・車路 | ■平面駐車場の劣化及び損傷の状況 | |
| | ■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況 | |
| ケ) 付属施設 | ■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況 | |

4. 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕項目

各回の計画修繕に位置づける工事は、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、八幡市公共施設等総合管理計画で示す維持管理・修繕の基本方針に基づくものとします。

また、大規模修繕としてグループ化し、長寿命化改善事業を実施する住棟については同時施行を検討するなど、効率的な実施を図ります。

図表 32 耐火住棟における計画修繕サイクルの考え方

| 実施の判断 | 主な実施項目 | |
|--------------------------------------|--|--|
| | 改修・補修 | 取替 |
| 第1回 大規模修繕 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ■ 傾斜屋根の補修 ■ 庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ■ 外壁、手すり壁等の塗替 ■ 外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ■ (ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 自動火災検知・報知設備の取替 ■ ポンプ(揚水、加圧給水、直結増圧、排水)の取替 ■ ガスメーター、給湯・暖房器、バランス釜の取替 |
| 第2回 大規模修繕 (長寿命化型改善事業との同時実施を検討) | <ul style="list-style-type: none"> ■ バルコニーの床防水(側溝、幅木を含む)の修繕 ■ 開放廊下・階段の床防水(側溝、巾木を含む)の修繕 ■ 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分の塗替 ■ 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)の補修 ■ 外壁・手すり壁等タイル張の補修 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 給水管、雑排水管(屋内)、ガス管(屋外)、埋設排水管、排水柵等(埋設給水管を除く)の取替 |
| 第3回 大規模修繕 (長期の需要見込みに基づき実施を判断) | <ul style="list-style-type: none"> ■ 屋上防水の改修、勾配屋根の葺替 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 屋外建具・手すり、屋外鉄骨階段、屋上フェンス等の取替 ■ 受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ■ 昇降機(エレベーター)の取替 ■ 給水管・汚水管・ガス管の取替 |

(2) 経常修繕項目

すべての市営住宅ストックにおいて、(1)の計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とします。

法定点検および日常点検マニュアルに基づく点検において必要が確認された場合は、随時修繕を実施します。

図表 33 経常修繕の項目

| 実施時期 | 実施内容(対象部位等) | 修繕周期 |
|-----------------------|---|--------|
| 日常点検等で状況確認、必要に応じて随時実施 | <ul style="list-style-type: none"> ● 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ● 機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換 | 4～6年程度 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ● 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ● 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、物干金物等の塗装 ● 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの塗装 ● 住戸玄関ドア、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、屋内消火栓箱等の塗装 | 6年程度 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ● 水道メーターの取替 ● 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール | 8年程度 |

(3) 計画期間内に実施する大規模修繕

大規模改善は原則として長寿命化改善と合わせて実施するものとし、本計画期間で実施する大規模修繕は以下の通りとします。

図表 34 本計画期間に実施する大規模修繕

| 種別 | 団地名 | 棟番号 | 構造 | 建設年度 | 実施時期 | 戸数 | 改修項目 | 備考 |
|----|-----|--------|--------|-----------------|-----------------|-----|--|------------------------|
| 公営 | 一丁地 | 1-4棟 | PC(簡二) | 1976～ 1979年度 | 2021～ 2027年度 | 30 | 屋上防水、外壁塗装 | 長寿命化型改善、安全性確保型改善と同時に実施 |
| | 小松 | 1棟 | RC(中耐) | 1981年度 | 2028年度 | 30 | 屋上防水、床防水、鉄部塗装、建具、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、浴室ユニット | 長寿命化型改善と同時に実施 |
| 改良 | 三反長 | 18棟 | RC(低耐) | 1985年度 | 2024年度 | 4 | 屋上防水、床防水、鉄部塗装、建具、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、浴室ユニット | |
| | 小松 | 19～22棟 | RC(中耐) | 1984年度 | 2025～ 2028年度 | 64 | | |
| 合計 | | | | | | 128 | | |

5. 改善事業の実施方針

(1) 長寿命化に向けた改善事業のあり方

本計画における長寿命化改善の本旨は市営住宅ストック全体の維持管理スケジュールを平準化することであり、「7. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定」において想定した建設70年目の建替まで活用できるようストックの状態を高めておく必要があります。

(2) 改善事業の実施内容

耐火住棟については改善から概ね20年程度、準耐火住棟については概ね10年程度の活用が可能となるよう、改善工事の内容を設定します。

なお、事業の効率化のため、計画修繕のみならず経常修繕についても改善事業と同時に実施することを検討します。

図表 35 改善事業の種類ごとの実施方針と内容

| 改善型式 | 実施方針 | 工事内容 |
|----------|---|--|
| 安全性確保型 | 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建具更新と合わせたピッキング対策済み玄関錠への交換 ● 消火設備など防災設備の更新 ● 屋外通路等の照度確保 等 |
| 福祉対応型 | 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者対応浴室ユニットの設置 ● 住戸内手摺の設置 等 |
| 居住性向上型 | 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、居住性を向上させる。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 給湯器の設置 ● 流し台の更新 ● 建具（玄関ドア、MB扉、アルミサッシ）の更新 等 |
| 長寿命化型 | 一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 屋上防水改修 ● 外壁再塗装 ● 外断熱改修 ● 給湯管・給水管、排水設備の更新 等 |
| 脱炭素社会対応型 | 脱炭素社会にあわせ、公営住宅等の断熱性の向上等を行う。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 床、壁など断熱材等の設置 |

(3) 計画期間に実施する改善事業

本計画期間において実施を見込む改善事業は以下の通りとします。

図表 36 本計画期間における改善事業の実施スケジュール

| 種別 | 団地名 | 棟番号 | 構造 | 建設年度 | 実施予定時期 | 戸数 | 改善の種類 |
|----|-----|------|---------|---------|---------|----|-----------------------|
| 公営 | 一丁地 | 1 棟 | PC(準耐火) | 1976 年度 | 2021 年度 | 8 | 安全性確保型 (耐震改修) ① |
| | | 2 棟 | PC(準耐火) | 1977 年度 | 2021 年度 | 8 | |
| | | 3 棟 | PC(準耐火) | 1978 年度 | 2024 年度 | 8 | |
| | | 4 棟 | PC(準耐火) | 1979 年度 | 2025 年度 | 6 | |
| | 小松 | 1 棟 | RC(中耐) | 1981 年度 | 2028 年度 | 30 | ① |
| | 雄徳 | 1 棟 | RC(低耐) | 1984 年度 | 2020 年度 | 6 | ① |
| 改良 | 小松 | 19 棟 | RC(中耐) | 1984 年度 | 2025 年度 | 20 | ① |
| | | 20 棟 | RC(中耐) | 1984 年度 | 2026 年度 | 20 | |
| | | 21 棟 | RC(中耐) | 1984 年度 | 2027 年度 | 12 | |
| | | 22 棟 | RC(中耐) | 1984 年度 | 2028 年度 | 12 | |
| | 三反長 | 18 棟 | RC(低耐) | 1985 年度 | 2024 年度 | 4 | ① |
| | 吉原 | 7 棟 | RC(中耐) | 1986 年度 | 2019 年度 | 10 | |
| | | 8 棟 | RC(中耐) | 1986 年度 | 2020 年度 | 8 | |
| | 合計 | | | | | | |

* 住戸内の福祉対応型改善については、入居者（高齢者等）の希望に応じて個別に実施する。

ここに示す改善事業のほか耐震化及び改良住宅の集約に伴う移転先に応じて改善事業を実施する。

① とは、福祉対応型、居住性向上型、長寿命化型、脱炭素社会対応型を示す。

(4) その他の改善事業

本計画期間において実施を見込むその他の改善事業については以下の通りとします。

一丁地団地の一部取り壊しを行い、地域の課題である駐車場整備を行う。

6. 建替事業の実施方針

(1) 計画期間内に実施する建替事業

本計画期間においては耐震改修・バリアフリー化改修を優先的に実施することとし、計画期間における建替事業は実施しないものとします。

(2) 用途廃止にかかる事業の実施方針

耐用年限を迎え、耐震性に問題のあるストックについては優先して住み替えを進めます。その他の用途廃止対象ストックは募集停止とし、自然退居や他の市営住宅等への住替にあわせて用途廃止します。

図表 37 本計画期間における用途廃止対象ストック

| 区分 | 住戸名 | 構造 | 建築年度 | 戸数 |
|-------------------------|--|-------------------|--------------|-------|
| 計画期間の前半を目処に用途廃止するストック | (改良)軸 1 棟、2 棟、11～14 棟 | RC(中耐) PC(準耐火) | 1972～1978 年度 | 63 戸 |
| 計画期間の最終年度を目処に用途廃止するストック | (公営)三反長 15、16 棟 | PC(準耐火) | 1979～1980 年度 | 10 戸 |
| | (改良)軸 3 棟 | PC(準耐火) | 1973 年度 | 7 戸 |
| | (改良)広門 5、7、8-76、8-81、8-82、9-77、9-85、10 棟 | PC(準耐火) | 1975～1985 年度 | 38 戸 |
| 合計 | | | | 118 戸 |

7. 長寿命化のための事業実施予定一覧

1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名 八幡市

住宅の区分 公営住宅 特定公共賃貸 地盤質(公共供給) 改良住宅 その他 ()

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC縮減効果 (千円/年・戸) | 備考 | |
|-----|------|----|-----|------|--------|------------|------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------|---------------------|------|------------|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に準じた点検 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | | | |
| 一丁地 | 1棟 | 8 | RC造 | S51 | 2024 | | | | 安全性 +長寿命 +居住性 | 安全性 +長寿命 +居住性 | | | | | | | | 38.3 | PC造、耐震改修込み |
| 一丁地 | 2棟 | 8 | RC造 | S52 | 2019 | | | | 安全性 +長寿命 +居住性 | 安全性 +長寿命 +居住性 | 安全性 +長寿命 +居住性 | | | | | | | 42.0 | PC造、耐震改修込み |
| 一丁地 | 3棟 | 8 | RC造 | S53 | 2020 | | | | | | | 安全性 +長寿命 +居住性 | 安全性 +長寿命 +居住性 | | | | | 43.4 | PC造、耐震改修込み |
| 一丁地 | 4棟 | 6 | RC造 | S54 | 2021 | | | | | | | 安全性 +長寿命 +居住性 | 安全性 +長寿命 +居住性 | 安全性 +長寿命 +居住性 | 安全性 +長寿命 +居住性 | | | 41.9 | PC造、耐震改修込み |
| 小松 | 1棟 | 30 | RC造 | S56 | 2020 | | | | | | | | | | | | 長寿命 +居住性 | 84.5 | |
| 雄徳 | 1棟 | 6 | RC造 | S59 | 2023 | | | | 福祉対応 | | | | | | | | | 85.7 | 福祉対応型改善のみ |

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名 八幡市

住宅の区分 公営住宅 特定公共賃貸 地盤質(公共供給) 改良住宅 その他 ()

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 | | 修繕・改善事業の内容 | | | | | | | | | | LCC縮減効果 (千円/年・戸) | | |
|-----|------|----|-----|------|--------|------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------------------|-------------|------|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に準じた点検 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | | | |
| 小松 | 19棟 | 20 | RC造 | S59 | 2019 | | | | | | | | | | | | 長寿命 +居住性 | | 86.6 |
| 小松 | 20棟 | 20 | RC造 | S59 | 2020 | | | | | | | | | | | | 長寿命 +居住性 | | 86.7 |
| 小松 | 21棟 | 12 | RC造 | S59 | 2021 | | | | | | | | | | | | 長寿命 +居住性 | | 86.9 |
| 小松 | 22棟 | 12 | RC造 | S59 | 2022 | | | | | | | | | | | | | 長寿命 +居住性 | 47.7 |
| 三反長 | 18棟 | 4 | RC造 | S60 | 2021 | | | | | | | | | | | | 長寿命 +居住性 | | 85.0 |
| 吉原 | 7棟 | 10 | RC造 | S61 | 2022 | | | 福祉対応 | | | | | | | | | | | - |
| 吉原 | 8棟 | 8 | RC造 | S61 | 2023 | | | 福祉対応 | | | | | | | | | | | - |

※脱炭素社会対応型改善については、2023年以降に行う改善事業と同時に行う。

2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

| 団地名 | 住棟番号 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 次期点検時期 | | 新規又は建替整備予定年度 | LCC (千円/年) | 備考 |
|------|------|----|----|------|--------|------------|--------------|---------------|----|
| | | | | | 法定点検 | 法定点検に準じた点検 | | | |
| 該当なし | | | | | | | | | |

3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所・遊具等)

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

| 団地名 | 共同施設名 | 建設年度 | 次期点検時期 | | 維持管理・改善事業の内容 | | | | | | | | | |
|------|-------|------|--------|------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | 法定点検 | 法定点検に準じた点検 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| 該当なし | | | | | | | | | | | | | | |

8. LCC とその縮減効果の算出

(1) LCC 算定条件

下記の条件に基づくストック個別の算定結果を計画前・計画後で比較し、改善によるLCCの縮減額を確認します。

図表 38 LCC 算定の設定条件

| 項目 | 内容 | 設定値(耐火) | 設定値(準耐火) |
|--------------|--|---|---|
| ①計画前の活用期間 | 長寿命化改善を実施しない場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。 | 国税庁が示す RC 造住宅の耐用年数(47 年)を参考に 50 年間とする。 | 公営住宅の耐用年限から 45 年間とする。 |
| ②計画後の活用期間 | 長寿命化改善を実施した場合における、建築年度から建替年度までの活用年数。 | 公営住宅の耐用年限から 70 年間とする。 | 改善により耐用年限から 10 年間延長(55 年間)とする。 |
| ③改善項目および工事単価 | ②の活用期間を実現するために実施する長寿命化改善工事の項目と工事にかかる事業費(活用期間において複数回の改善を実施する場合は累積の事業費)。 | 1 回の改善事業で 1 戸当たり 2,997,239 円とする(図表 39)。 | 1 回の改善事業で 1 戸当たり 1,400,000 円とする(図表 40)。 |

図表 39 耐火住棟の LCC 算定における改善項目と費用の設定

| 項目 | 費用 | 改善実施時点の経過年数 |
|---------------|---------------|-------------|
| 屋上防水 | 129,010 円/戸 | 50 年 |
| 床防水 | 667,553 円/戸 | 50 年 |
| 外壁塗装等 | 19,502 円/戸 | 50 年 |
| 鉄部塗装等 | 153,012 円/戸 | 50 年 |
| 建具(玄関ドア、MB 扉) | 186,015 円/戸 | 50 年 |
| 建具(アルミサッシ) | 163,513 円/戸 | 50 年 |
| バルコニー手摺 | 39,003 円/戸 | 50 年 |
| 金物類 | 607,549 円/戸 | 50 年 |
| 給水管、給湯管 | 57,005 円/戸 | 50 年 |
| 貯水槽 | 57,005 円/戸 | 50 年 |
| 給水ポンプ | 172,514 円/戸 | 50 年 |
| 排水設備 | 55,504 円/戸 | 50 年 |
| ガス設備 | 259,521 円/戸 | 50 年 |
| 給湯器 | 18,001 円/戸 | 50 年 |
| 共用灯 | 114,009 円/戸 | 50 年 |
| 電力幹線・盤類 | 18,001 円/戸 | 50 年 |
| 避雷設備 | 18,001 円/戸 | 50 年 |
| 連結送水管 | 156,012 円/戸 | 50 年 |
| 浴室ユニット | 106,509 円/戸 | 50 年 |
| 合計 | 2,997,239 円/戸 | — |

図表 40 準耐火住棟の LCC 算定における改善項目と費用の設定

| 項目 | 費用 | 改善実施時点の経過年数 |
|----------------|---------------|-------------|
| 屋上防水/床防水/外壁塗装等 | 1,400,000 円/戸 | 45 年 |

(2) LCC 算定結果

1) 長寿命化型改善ストックのライフサイクルコスト縮減効果

前項(1)の条件によってLCCを算定したところ、長寿命化型改善の対象ストックにおいては、全ての住棟でLCCの縮減効果が確認されました。

(第7章「長寿命化のための事業実施予定一覧」1)計画修繕・改善事業の実施予定一覧を参照。)

2) 新築ストックのライフサイクルコスト

本計画期間では建替事業を実施しません。

八幡市市営住宅長寿命化計画

発行：2024年3月

編集：八幡市 建設産業部 住宅管理課

〒614 - 8501

住 所：八幡市八幡園内 75

電 話：（075）983 - 5767

F A X：（075）982 - 1123

<https://www.city.yawata.lg.jp/>