

池田町公営住宅等長寿命化計画



平成 24 年 3 月



池 田 町

目 次

はじめに	…… P 2
1 公営住宅等ストックの状況	…… P 4
(1) 公営住宅等ストックの状況	
(2) 公営住宅等の団地位置図	
(3) 公営住宅の概要	
(4) 町単独住宅の概要	
2 長寿命化計画の目的	…… P 18
(1) 背 景	
(2) 目 的	
3 長寿命化に関する基本方針	…… P 19
(1) スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	
(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	
4 計画期間	…… P 20
5 長寿命化を図るべき公営住宅	…… P 21
(1) 対 象	
(2) 団地別・住棟別状況の把握	
(3) 団地別・住棟別活用計画	
(4) 活用手法の選定結果	
6 公営住宅等における建替事業の実施方針	…… P 33
7 長寿命化のための維持管理計画	…… P 34
(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容	
(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧表	
8 長寿命化のための維持管理による効果	…… P 36
(1) 長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義	
(2) 長寿命化型改善の定義	
(3) 改善事業の構成	
9 管理データベースの作成	…… P 39
【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧	…… P 40
【様式2】建替に係る事業予定一覧	…… P 46
【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧	…… P 48

はじめに

公営住宅等の長寿命化の必要性

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、将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18 年 6 月、住生活基本法が制定されました。

居住ニーズの多様化、人口・世帯の減少、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える中、住生活基本法に掲げられた基本理念に沿って、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、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が必要となります。

これ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、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が図られました。

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)(※1)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。」と建議がなされました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが喫緊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ます。

さらに、平成 20 年度に行われた財務省予算執行調査によれば、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ました。

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されました。

※1)

○ 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）抜粋

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。

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となります。

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、それらに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となります。

1 公営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅等ストックの状況

当町内には、公営住宅法（昭和 26 年制定）に基づく公営住宅は、平成 23 年 4 月 1 日現在、4 団地 11 棟 53 戸あります。

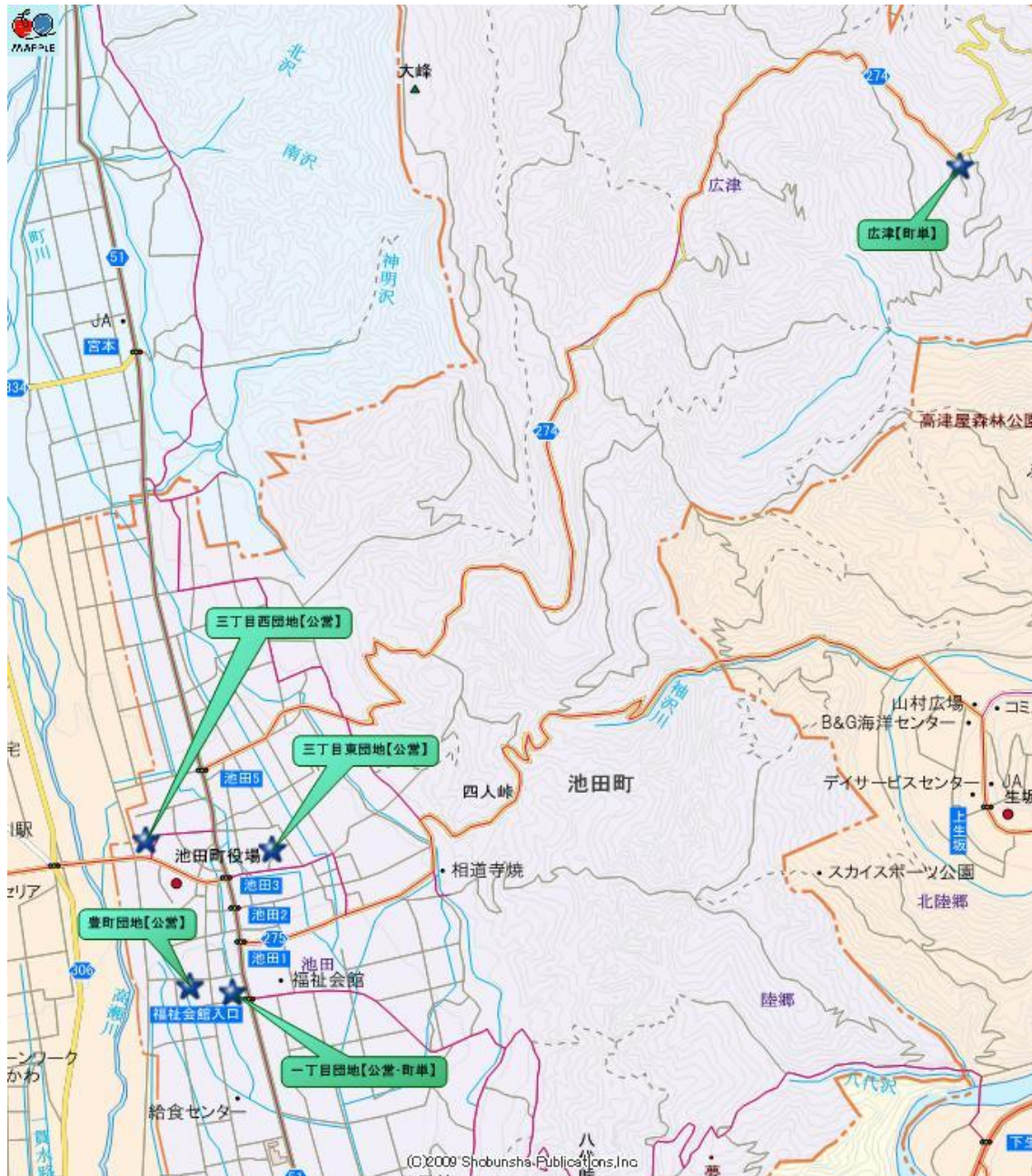
公営住宅は前記法律で「低所得者向けの住宅」として位置付けられていますが、そのほかに町の単独住宅として 2 団地 5 棟 11 戸あります。

公営住宅等について、構造別にみると耐火構造 5 棟 20 戸、簡易耐火構造 6 棟 33 戸とすべて低層での建築となっています。

また、建設年度別にみると昭和 30 年代の建設が 12 戸、昭和 50 年代の建設が 21 戸、平成初期の建設が 20 戸となっています。

簡易耐火構造で建設された、昭和 30 年代及び 50 年代の 33 戸について、今後、建替えや修繕を一時期に集中して迎えることになります。

(2) 公営住宅等の団地位置図



(3) 公営住宅の概要

① 公営住宅の概要

a 公営住宅の管理戸数

☆ 建築年・構造別棟数（公営）

(棟)

年度	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV 設置			
S25年度以前											
S26～35年度			2								2
S36～45年度											
S46～55年度			4								4
S56～H02年度					2						2
H03～12年度					3						3
H13年度以降											
計			6		5						11

☆ 建築年・構造別戸数（公営）

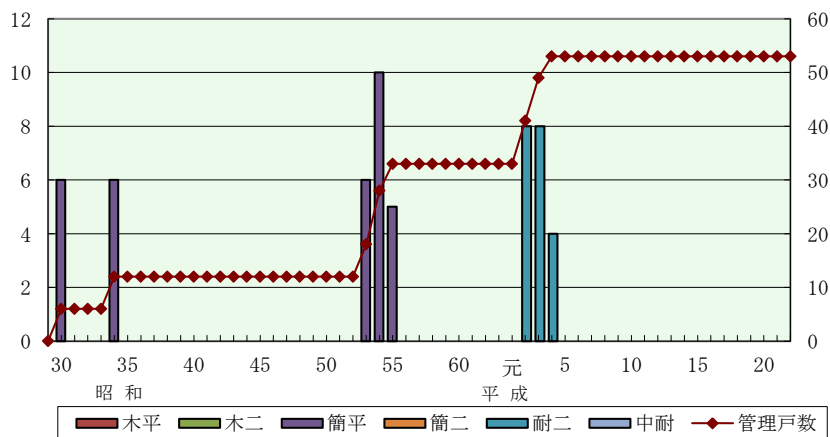
(戸)

年度	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV 設置			
S25年度以前											
S26～35年度			12								12
S36～45年度											
S46～55年度			21								21
S56～H02年度					8						8
H03～12年度					12						12
H13年度以降											
計			33		20						53

☆ 公営住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移

(建設戸数)

(管理戸数)



b 公営住宅の居住水準

☆ 構造・住戸規模別戸数（公営）

（戸）

専用面積	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 廊下型		その他 の中層	高層 6 階～	計
	平屋建	2 階建	平屋建	2 階建				内EV 設置			
30㎡未満											
30～40㎡			12								12
40～50㎡											
50～60㎡			21								21
60～70㎡											
70㎡以上					20						20
計			33		20						53

☆ 建築年・住宅規模別戸数（公営）

（戸）

専用面積	S25年度 以前	昭和26～ 35年度	昭和36～ 45年度	昭和46～ 55年度	昭和56～ 平成2年度	平成3～ 12年度	平成13年 度以降	計
30㎡未満								
30～40㎡		12						12
40～50㎡								
50～60㎡				21				21
60～70㎡								
70㎡以上					8	12		20
計		12		21	8	12		53

c 公営住宅の団地概要

☆ 公営住宅の概要

団地名	所在地	建設 年度	構造	規模	棟数	戸数	し尿 処理	ガス 施設	共同 施設	土地 所有 区分	土地面積 (㎡)	備考
一丁目	3283-2	S30	簡平	2KY	1	6	下	L		町有	588.70	
		計			1	6						
三丁目西	3099-1	S34	簡平	2K	1	6	汲	L		町有	644.10	
		計			1	6						
三丁目東	2015-8	H02	耐二	3DKY	2	8	下	L	児童 遊園	町有	4,188.60	
		H03			2	8						
		H04			1	4						
		計			5	20						
豊 町	3509-3	S53	簡平	3DKB	1	6	下	L	駐車場	町有	4,778.50	
		S54	簡平		2	10						
		S55	簡平		1	5						
		計			4	21						
合 計					11	53						

用語の解説

構造欄	木平：木造平屋建 木二：木造二階建 簡平：簡易耐火構造平屋建 簡二：簡易耐火構造二階建 耐平：耐火構造平屋建 耐二：耐火構造二階建 中耐：中層耐火構造（3～5階建）
間取り欄	K：台所 Y：浴室（風呂釜、浴槽付） B：浴室のみ DK：台所兼食事室 LDK：台所兼食事室兼居間
し尿処理欄	下：公共下水道 併：合併処理浄化槽 汲：汲み取り
ガス欄	L：LPガス L集：LPガス集中配管

② 公営住宅の耐用年限

公営住宅法により公営住宅の耐用年限は、耐火構造が70年、準耐火構造・簡易耐火構造の2階建てが45年、木造・簡易耐火構造の平屋建てが30年と定められています。

また、法定建替えを行なえる条件の一つとして、「建替え事業により除却すべき公営住宅の大部分が耐用年限の2分の1を経過していること、または、その大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。」としています。

公営住宅ストックは、次表のように過半の住戸が耐用年限をすでに経過しています。

☆ 公営住宅の団地別住棟別耐用年限 (1)

凡例：

耐用年限の
1/2経過

耐用年限経過

団地名	棟数	戸数	住宅No.	住宅番号	棟番号	建設年度	構造	規模	戸当り面積 (㎡)	耐用年数	経過年数	長寿命化計画期間										以後の10年																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
												24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
【公営】 一丁目	1	6	1	1	E	S30	1955	簡平	2KY	36.56	30	57	57年経過	60																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

☆ 公営住宅の団地別住棟別耐用年限 (2)

凡例：

耐用年限の
1/2経過

耐用年限経過

団地名	棟数	戸数	住宅No.	住宅番号	棟番号	建設年度	構造	規模	戸当り面積 (㎡)	耐用年数	経過年数	長寿命化計画期間										以後の10年									
												24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
【公営】 豊 町	4	21	52	53-1	S53	1978	簡平	3DKB	51.16	30	34	34年経過																			
			53	53-2																											
			54	53-3																											
			55	53-4																											
			56	53-5																											
			57	53-6	S54	1979	〃	〃	58.39	30	33	33年経過																			
			58	54-1																											
			59	54-2																											
			60	54-3																											
			61	54-4	S54	1979	〃	〃	58.39	30	33	33年経過																			
			62	54-5																											
			63	54-6																											
			64	54-7																											
			65	54-8	S54	1979	〃	〃	58.39	30	33																				
			66	54-9																											
			67	54-10																											
			68	55-1	S55	1980	〃	〃	58.39	30	32	32年経過																			
			69	55-2																											
			70	55-3																											
			71	55-4																											
			72	55-5																											

③ 設備等の整備状況

公営住宅ストックのうち、全体の11%に当たる6戸が浴室の無い住宅となっています。3箇所給湯設備（台所、浴室、洗面）については、全体の62%に当たる33戸が整備されていません。

また、高齢化対応仕様に関する整備状況としては、一丁目団地6戸が平成17年度の改修によりこの基準の一部に適合しています。

☆ 整備状況別戸数（公営）

	浴室 無し 住戸	3箇所 給湯 無し 住戸	高齢化対応仕様整備住戸				専用面積 39㎡未満 住戸	浴室有り ・3箇所 給湯有り ・高齢化 対応仕様 設備済み ・面積 30㎡以 上の住戸	中層 EV無し 住戸	中層 バルコ ニー 無し住戸
			未整備	公営住宅 等建設整 備基準を 満たして いるもの	公営住宅 等建設整 備基準に 準じたも の	段差解消 +手摺り のみ整備				
戸数	6	33	47	0	0	6	12	0	-	-
総管理戸数に 対する構成比 (%)	11%	62%	89%	0%	0%	11%	23%	0%	-	-

④ 居住世帯の状況（最低居住水準）

長野県住生活基本計画（長野県住宅マスタープラン・平成18年策定）には、住戸規模と世帯人員の関係から下記のように最低居住水準が定められています。

公営住宅では、現在この基準を下回る世帯が3戸あります。

最低居住水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として不要不可欠な住宅の面積に関する水準で、その面積（住戸専用面積・壁芯）は、以下のとおりです。

- a. 単身者 25 m²
b. 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

※1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。

ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ・ 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ・ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

☆ 入居世帯と最低居住水準の状況（公営）

	最低居住 水準未満	最低居住 水準確保	総世帯数
世帯数	4	49	53
構成比	8%	92%	100%

⑤ 居住世帯の状況（世帯構成）

65歳以上の高齢者のいる世帯は総世帯数の約36%にあたる19世帯あり、その内の10世帯は高齢者の単身世帯という状況です。

また、母子・父子世帯は総世帯数の11%にあたる6世帯あります。

☆ 入居者の世帯構成（公営）

	高齢者 同居世	高齢夫 世帯	高齢単 者世帯	身体障 者世帯	母子・ 父子世	外国人 世帯	その他	総世帯
世帯数	6	3	11	0	6	1	26	53
構成比	11%	6%	21%	0%	11%	2%	49%	100%

高齢者：65歳以上の者

高齢者同居世帯：高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯の者

高齢夫婦世帯：高齢者夫婦のみの世帯

⑥ 居住世帯の状況（収入状況）

公営住宅入居世帯の収入状況は下表のとおりです。

☆ 世帯の収入状況（公営）

基準内	収入超過	裁量階層	高額所得者	総世帯数
41	0	11	1	53

公営住宅法の収入基準以内の世帯数と収入超過の世帯数

⑦ 公営住宅の募集・応募状況

当町では、定期的な募集は行わず、入居者の退出による空家募集のみです。各団地の最近5年間の募集戸数に対する応募戸数は、下表のとおりです。

☆ 公営住宅の募集・応募状況

団地名	区 分	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	平均
一丁目	募集戸数	1	1	1	0	0	0.6
	応募戸数	1	2	3	－	－	1.2
	応募倍率	1.0倍	2.0倍	3.0倍	－	－	2.0倍
三丁目西	募集戸数	0	0	0	0	0	0.0
	応募戸数	－	－	－	－	－	－
	応募倍率	－	－	－	－	－	－
三丁目東	募集戸数	0	0	4	0	1	1.0
	応募戸数	－	－	12	－	3	3.0
	応募倍率	－	－	3.0倍	－	3.0倍	3.0倍
豊 町	募集戸数	1	2	1	1	2	1.4
	応募戸数	6	2	3	4	4	3.8
	応募倍率	6.0倍	1.0倍	3.0倍	4.0倍	2.0倍	2.7倍

※ 常時募集戸数は1戸とし、期間を区切って数回の募集をしているものは、その都度1戸と数える。
年度中に空家住戸へ入居したものが同年度中に退去した結果新たに行った募集は、同じ住戸でもその都度1戸と数える。

⑧ 公営住宅の空き家状況

過去 5 年間に於いて、1 年を通して長期空き家となった住宅の戸数は下表のとおりです。

☆ 公営住宅の空家状況

団地名	区 分	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	平均
一丁目	総戸数	6	6	6	6	6	6.0
	空家戸数	0	0	0	0	0	0.0
	空家率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
三丁目西	総戸数	6	6	6	6	6	6.0
	空家戸数	0	0	0	0	0	0.0
	空家率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
三丁目東	総戸数	20	20	20	20	20	20.0
	空家戸数	0	0	0	0	0	0.0
	空家率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
豊 町	総戸数	21	21	21	21	21	21.0
	空家戸数	0	0	0	0	0	0.0
	空家率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

※ 1 年間を通しての長期空家戸数。

⑨ 従来の取組み

平成 13 年以降の公営住宅に関わる主な改修工事等の実績は下表のとおりです。

☆ 改修工事の経歴（公営住宅）

団地名	改修年度	改修等の内容・対象住戸
一丁目	平成 17 年	1～6号 下水道接続、幹線改修、内外リフォーム
	平成 19 年	住宅用火災警報器設置
三丁目西	平成 19 年	住宅用火災警報器設置
三丁目東	平成 13 年	団地全域 下水道接続
	平成 19 年	住宅用火災警報器設置
豊 町	平成 19 年	住宅用火災警報器設置
	平成 22 年	団地全域 下水道接続

(4) 町単独住宅の概要

① 町単独住宅の概要

a 町単独住宅の管理戸数

☆ 建築年・構造別棟数（単独）

(棟)

年度	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV 設置			
S25年度以前	1										1
S26～35年度	1										1
S36～45年度	1		2								3
S46～55年度											
S56～H02年度											
H03～12年度											
H13年度以降											
計	3		2								5

☆ 建築年・構造別戸数（単独）

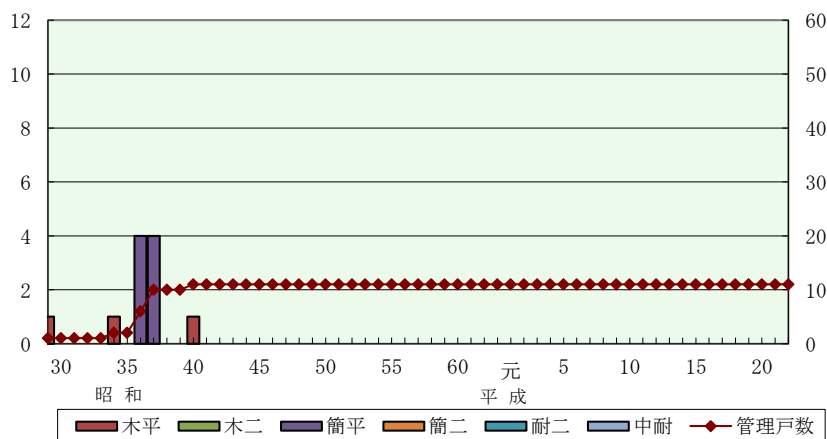
(戸)

年度	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層 耐火	中層 耐火 階段 室型	中層耐火 廊下型		その他 の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV 設置			
S25年度以前	1										1
S26～35年度	1										1
S36～45年度	1		8								9
S46～55年度											
S56～H02年度											
H03～12年度											
H13年度以降											
計	3		8								11

☆ 単独住宅の構造別建設戸数と管理戸数の推移

(建設戸数)

(管理戸数)



b 町単独住宅の居住水準

☆ 構造・住戸規模別戸数（単独）

（戸）

専用面積	低層木造		低層準耐火造 (簡易耐火造)		低層耐火	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型		その他の中層	高層 6階～	計
	平屋建	2階建	平屋建	2階建				内EV 設置			
30㎡未満											
30～40㎡	2		8								10
40～50㎡											
50～60㎡											
60～70㎡											
70㎡以上	1										1
計	3		8								11

☆ 建築年・住宅規模別戸数（単独）

（戸）

専用面積	S25年度 以前	昭和26～ 35年度	昭和36～ 45年度	昭和46～ 55年度	昭和56～ 平成2年度	平成3～ 12年度	平成13年 度以降	計
30㎡未満								
30～40㎡		1	9					10
40～50㎡								
50～60㎡								
60～70㎡								
70㎡以上	1							1
計	1	1	9					11

c 町単独住宅の団地概要

☆ 単独住宅の概要

団地名	所在地	建設 年度	構造	規模	棟数	戸数	し尿 処理	ガス 施設	共同 施設	土地 所有 区分	土地面積 (㎡)	備考
広 津	広津7354-2	T15	木平	3DKY	1	1	汲	L	－	町有	494.00	
	広津23160	S40	木平	2K	1	1	汲	L	－			
		計			2	2						
一丁目	池田2383-3	S36	簡平	2K	1	4	汲	L	－	町有	1073.60	
		S37	簡平	2K	1	4	汲	L	－			
		S34	木平	2K	1	1	汲	L	－			
		計			3	9						
合 計					5	11						

② 町単独住宅の耐用年限

1.(3).②により公営住宅の耐用年限が定められていますが、当町の単独住宅は全ての住戸が耐用年限をすでに経過しています。

☆ 町単独住宅の団地別住棟別耐用年限

凡例：

耐用年限の
1/2経過

耐用年限経過

団地名	棟数	戸数	住宅No.	住宅番号	棟番号	建設年度	構造	規模	戸当たり面積 (㎡)	耐用年数	経過年数	長寿命化計画期間										以後の10年											
												24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43		
【公営】 豊 町	4	21	52	53-1		S53	1978	簡平	3DKB	51.16	30	34	34年経過																				
			53	53-2																													
			54	53-3																													
			55	53-4																													
			56	53-5																													
			57	53-6																													
【単独】 広 津	2	2	73	73		T15	1926	木平	3DKY	83.47	30	87	87年経過																				
			74	74		S40	1965	木平	2K	39.66	30	47	47年経過								60												
【単独】 一丁目	3	9	7	1-1	F	S36	1961	簡平	2K	35.56	30	51	51年経過							60													
			8	1-2																													
			9	1-3																													
			10	1-4																													
			11	1-5	G	S37	1962	簡平	〃	35.56	30	50	50年経過							60													
			12	1-6																													
			13	1-7																													
			14	1-8																													
			75	75		S34	1959	木平	2K	39.66	30	53	53年経過							60													

③ 設備等の整備状況

町単独住宅は、建設時期が非常に古いため、公営住宅等建設整備基準を満たしている住戸はありません。

☆ 整備状況別戸数（単独住宅）

	浴室 無し 住戸	3箇所 給湯 無し 住戸	高齢化対応仕様整備住戸				専用面積 39㎡未満 住戸	浴室有り ・3箇所 給湯有り ・高齢化 対応仕様 設備済み ・面積 30㎡以 上の住戸	中層 E V無し 住戸	中層 バルコ ニー 無し住戸
			未整備	公営住宅 等建設整 備基準を 満たして いるもの	公営住宅 等建設整 備基準に 準じたもの	段差解消 +手摺り のみ整備				
戸数	10	11	11	0	0	0	0	0	-	-
総管理戸数に 対する構成比 (%)	91%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-

④ 居住世帯の状況（最低居住水準）

1.(3).④により最低居住水準が定められています。町単独住宅ではこの基準を下回る世帯に1世帯が該当します。

☆ 入居世帯と最低居住水準の状況（単独住宅）

	最低居住 水準未達	最低居住 水準確保	総世帯数
世帯数	1	6	7
構成比	14%	86%	100%

⑤ 居住世帯の状況（世帯構成）

総世帯数の43%にあたる3世帯が65歳以上の高齢者のいる世帯という状況です。

☆ 入居者の世帯構成（単独住宅）

	高齢者 同居世帯	高齢夫 世帯	高齢単 者世帯	身体障 者世帯	母子・ 父子世帯	外国人 世帯	その他	総世帯
世帯数	3	0	0	0	0	0	4	7
構成比	43%	0%	0%	0%	0%	0%	57%	100%

高齢者：65歳以上の者

高齢者同居世帯：高齢者と高齢者以外の者が同居する世帯の者

高齢夫婦世帯：高齢者夫婦のみの世帯

⑥ 町単独住宅の募集・応募状況

当町では、定期的な募集は行わず、入居者の退出による空家募集のみです。各団地の最近5年間の募集戸数に対する応募戸数は、下表のとおりです。

☆ 単独住宅の募集・応募状況

団地名	区 分	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	平均
広 津	募集戸数	0	0	0	0	0	0
	応募戸数	—	—	—	—	—	—
	応募倍率	—	—	—	—	—	—
一丁目	募集戸数	0	0	0	0	0	0
	応募戸数	—	—	—	—	—	—
	応募倍率	—	—	—	—	—	—

※ 常時募集戸数は1戸とし、期間を区切って数回の募集をしているものは、その都度1戸と数える。年度中に空家住戸へ入居したものが同年度中に退去した結果新たに行った募集は、同じ住戸でもその都度1戸と数える。

⑦ 町単独住宅の空き家状況

過去 5 年間に於いて、1 年を通して長期空き家となった住宅の戸数は下表のとおりです。

☆ 単独住宅の空家状況

団地名	区 分	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	平均
広 津	総戸数	2	2	2	2	2	2.0
	空家戸数	1	0	0	0	0	0.2
	空家率	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%
一丁目	総戸数	9	9	9	9	9	9.0
	空家戸数	3	3	4	3	3	3.2
	空家率	33.3%	33.3%	44.4%	33.3%	33.3%	35.5%

※ 1 年間を通しての長期空家戸数。

⑧ 従来の取組み

近年において、町単独住宅に関わる主な改修工事等の実績は特にありません。

2 長寿命化計画の目的

(1) 背 景

公営住宅においては、古くは昭和 30 年度（築後 57 年）に建設された簡易耐火構造の住宅がありますが、近年では、平成 2 年度から耐火構造の低層の住宅を多く建設しています。

昭和 30 年代、50 年代に建設された住宅は耐用年数をすでに経過しています。近年建設された耐火構造の住宅においても 20 年経過となっています。今後、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が、建替のみでは更新が間に合わない状況にあるため、計画的な修繕・改善を行うことにより既存ストックの長寿命化を図るなど、効率的・効果的なストックマネジメントが求められています。

また、当町で管理している町単独についても、すでに耐用年数を経過している住棟であり、公的賃貸住宅として、公営住宅とともに一元的な管理が必要となっています。

これらの住棟の中には、十分な安全性や居住性を備えており長期的な活用が見込まれるものもあり、予防保全の観点から、中長期的な維持管理計画の策定が求められています。

(2) 目 的

当町内の公営住宅、単独住宅を一元的に管理することにより、安全で快適な公的賃貸住宅として、今後、長期間にわたって確保するため、修繕・改善・建替などの活用手法を定め管理の効率化を図るとともに、予防保全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。

3 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

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

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・ 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ることとします。
- ・ 仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・ 修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげて行きます。

ライフサイクルコストとは…

建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額をいいます。

4 計画期間

平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間とします。

また、計画は社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ見直しを行います。

5 長寿命化を図るべき公営住宅等

(1) 対 象

本計画の対象は、計画策定期間に当町が管理する公営住宅、単独住宅とします。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

① 基礎的項目

- ・【団地単位】：敷地面積、所在地、戸数、建設年度 等
前掲「団地概要」による。
- ・【住棟単位】：建設年度、構造、階数、棟数、戸数 等
前掲「団地概要」による。

② 活用手法の選定に関する項目

	項 目	具体的指標	備 考
団地単位	a 需要	応募倍率等	1次判定において使用
	b 高度利用可能性	敷地規模・形状・接道条件・法規制	
	c 公営住宅としての立地妥当性	立地、周辺環境（公益施設・生活利便施設・教育施設等）	
	d 周辺地域属性	周辺地域の状況等	3次判定において使用
	e 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性	
住棟単位	a 改善履歴	住戸改善、身障改善、下水道接続等	2次判定において使用
	b 居住性	住戸面積、浴室の有無等	

③ 維持管理の計画に関する項目

	分 類		項 目
団地単位	現 状	a 共用施設	集会所（数・面積）、駐車場（数・方式）、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		b 供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式
	履 歴	c 改善履歴	集会所、駐車場、下水道接続
		d 修繕履歴	受水槽防水等
		e 点検履歴	法定点検（水質、浄化槽）等
住棟単位	仕 様 等	a 躯体・外装	外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉
		b 設備	給水管（屋外、縦管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管
		c 機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履 歴	d 改善履歴	増築、2戸1改善、耐震改修等
		e 修繕履歴	外壁塗装、給水管取替等
		f 点検履歴	法定点検（EV、消火設備）等

(3) 団地別・住棟別活用計画

① 手法の選定フロー

ストック活用手法の選定は、次に示す手順により行います。（次図に示す手法選定フローを参照）

【1次判定】（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）

団地及び住棟単位の1次判定として、維持管理、建替え、用途廃止の区分を判定します（継続判定とするケースあり）。

- ・住棟の経過年数
- ・住棟の位置する団地に対する需要
- ・法規制及び位置条件等による高度利用の必要性和可能性
- ・住棟の改善履歴の状況

【2次判定】（住棟単位の物理的特性による判定）

1次判定の結果、継続判定とした住棟（維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟）を対象に、次の項目について技術的検討を行い、当該住棟の事業内容を検討します。

- ・躯体の安全性
- ・避難の安全性
- ・居住性

1次判定及び2次判定において維持管理とした住棟を対象に、次の項目をもとに長寿命化型改善の必要性を検討し、適用候補を判定します。

- ・耐久性、維持管理の容易性等の向上の必要性
- ・予防保全的な改善の必要性
- ・他の修繕、改善工事と合わせた効率性

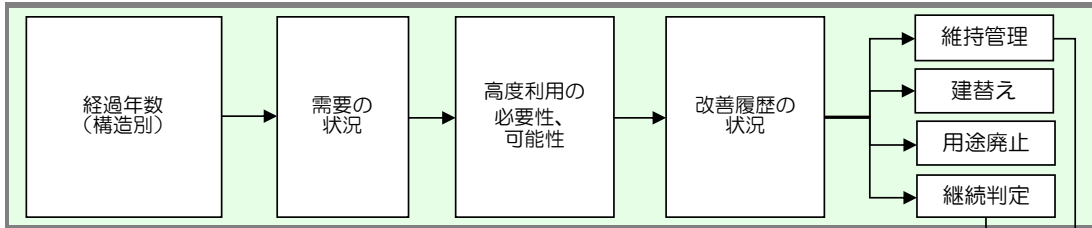
【3次判定】（団地単位の総合的検討）

1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込みます。

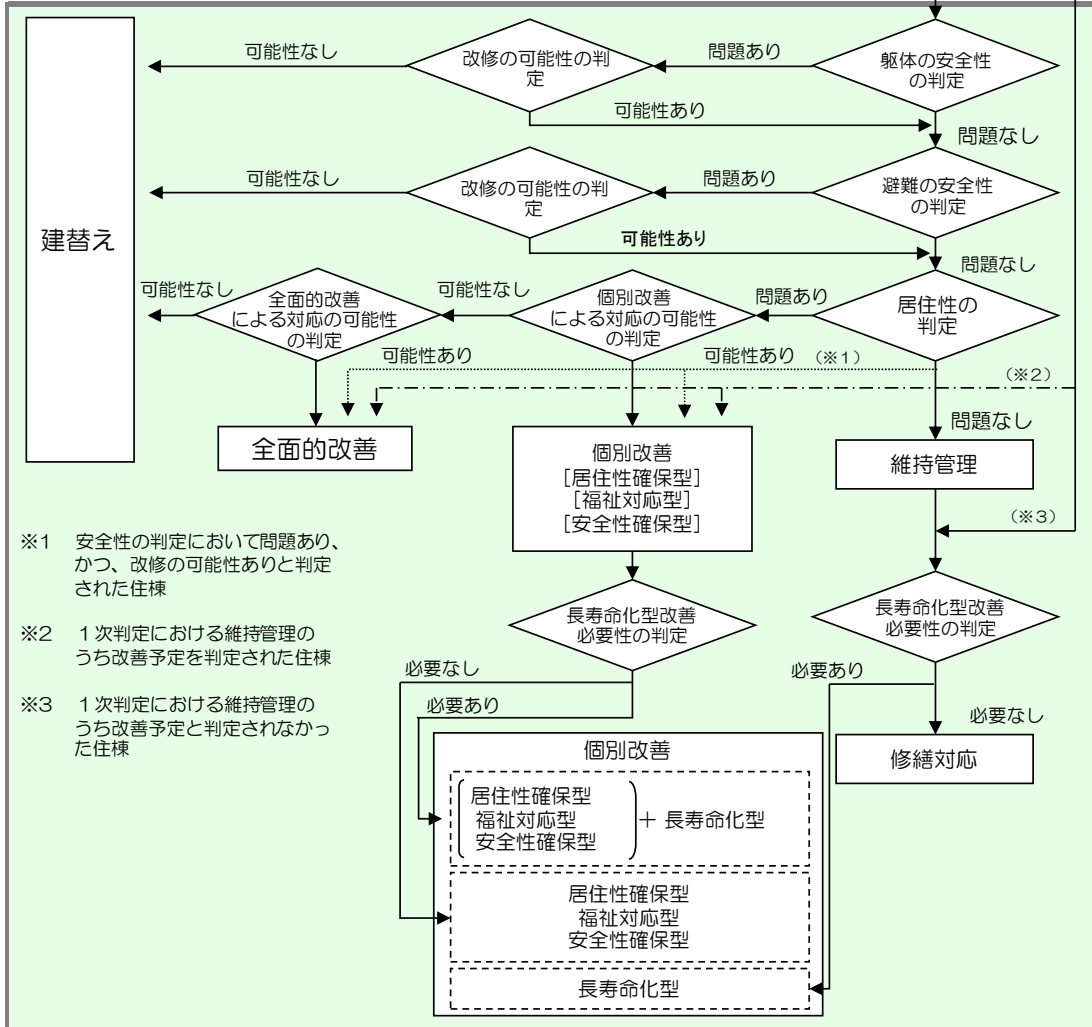
- ・団地単位又は地域単位での効率的な整備
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
- ・周辺道路の整備状況、仮住居の確保等から見た事業の容易性
- ・他の事業主体との連携による一体的整備

《手法選定のフロー》

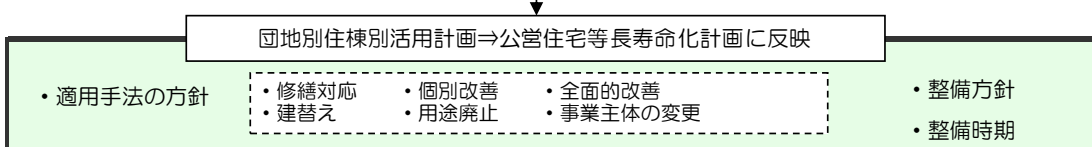
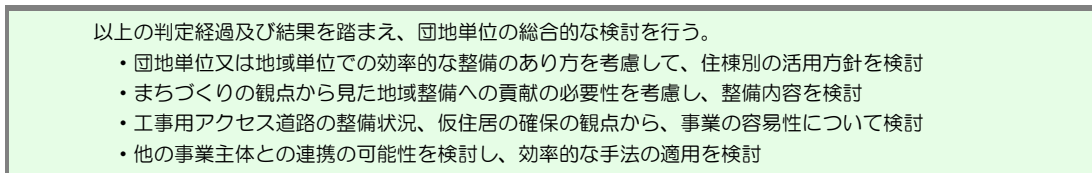
1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）



2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



3次判定（団地単位の総合的検討）



② 活用手法の選定基準

【1次判定】

経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定します。

維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟は、継続判定を行う住棟とし、当該住棟について2次判定を行います。

a 1次判定における評価の考え方は次のとおりです。

（建替えの対象とする住棟）

昭和 30 年代ストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟

ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象とします。

（用途廃止の対象とする住棟）

昭和 30 年代ストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟

ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象とします。

（維持管理の対象とする住棟）

改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟

（継続判定とする住棟）

維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟

b 需要、高度利用の必要性と可能性の評価の考え方は次のとおりです。

（需要）

応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。

地域における公営住宅の需要が高いにも関わらず応募倍率が低い団地や、空家率が高い団地は、建替え又は改善による更新の対象とします。

（高度利用の必要性及び可能性）

団地に係る法規制（用途地域、指定容積率）、位置条件、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の必要性及び可能性を評価します。

【2次判定】

1次判定の結果、未判定の住棟（維持管理、建替え、用途廃止の対象として判定されなかった住棟）を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討します。

1次判定及び2次判定において維持対応、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討します。

a 躯体の安全性の判定

- 躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定します。
- 評価の手法、評価の考え方は次のとおりです。
 - ・ 躯体の耐震性の判定は、次に従い行います。
 - 1) 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します。
 - 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に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します。
 - 3) 上記1)及び2)以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとします。
 - ・ 躯体の耐震性に問題があると判断された住棟については、耐震改修の可能性について検討します。
 - ・ 躯体について耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、原則として建替えの候補とします。
 - ・ 躯体について耐震性に問題がないと判断され、又は問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、修繕対応又は改善予定とし、避難の安全性の判定を行います。

b 避難の安全性の判定

- 二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定します。
- 評価の手法、評価の考え方は次のとおりです。
 - ・ 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判定します。
 - ・ 確保されていない場合で、確保の必要の高い場合には個別改善又は全面的改善により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判断します。
 - ・ 措置が可能な場合には居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替えの候補とします。

c 居住性の判定

- 居住性の現状及び改善の必要性、可否について検討します。
- 評価の手法、評価の考え方は次のとおりです。
 - ・ 設計図書等により、次の項目に従い、居住性を判定します。
 - 《判定の項目・水準の例》
 - 1) 住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音 等
 - 2) 住戸：最低居住水準
 - 3) 住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯（台所、洗面所、風呂）、高齢化対応 等
 - 4) 共用部分：高齢化対応
 - 5) 附帯施設：自転車置場・物置・ゴミ置場の有無、衛生、利便性、居住性に係る問題点の有無 等
 - 6) 共同施設：集会所・児童遊園の有無、高齢化対応 等
 - 7) 多様な住宅供給
 - ・ 地方公共団体が求める公営住宅の整備水準を満たしている場合には維持管理の対象とします。
 - ・ 地方公共団体が求める公営住宅の整備水準を満たしていない場合には、部分的改善により対応が可能なものについては個別改善、それ以外の場合については全面的改善又は建替えの対象とします。

d 長寿命化型改善の必要性の判定

- 長寿命化型改善の必要性、可否について検討します。
 - ・ 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。

【3次判定】

1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行います。

a 団地単位での効率的ストック活用

- 団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討します。
- 検討の考え方は次のとおりです。
 - ・ 建替え、全面的改善又は個別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て、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討します。
 - ・ 大規模な団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的实施を検討します。

b まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

- 周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討します。
- 検討の考え方は次のとおりです。
 - ・ 周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討します。
 - ・ 団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討します。
 - ・ 団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅道路を検討します。

c 地域単位での効率的ストック活用

- 建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討します。
- 検討の考え方は次のとおりです。
 - ・ 団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能とな

る場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討します。

- ・ 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替え）を検討します。

d 周辺道路の整備状況

- 全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討します。
- 検討の考え方は次のとおりです。
 - ・ 幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善若しくは建替えを行うことを検討します。

e 仮住居の確保

- 全面的改善若しくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討します。
- 検討の考え方は次のとおりです。
 - ・ 同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持保全、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討します。

f 他の事業主体との連携

- 他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討します。
- 多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討します。

具体的な検討としては、

- 1) 他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討
- 2) 他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換
- 3) 供給スケジュールの検討
- 4) 近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整
- 5) 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等の連携方策を検討します。

(4) 活用手法の選定結果

① 公営住宅

公営住宅のストック活用手法の選定フローによる選定結果は、下表のとおりです。

☆ 公営住宅

団地名	棟数	戸数	住宅番号	建設年度	構造	規模	戸当り面積 (㎡)	耐用年数	経過年数	1次判定				2次判定					3次判定
										需要の状況	高度利用の必要性・可能性	改善履歴の状況		躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善の必要性		
【公営】一丁目	1	6	1	S30	簡平	2KY	36.56	30	57	○	○	有	維持管理	－	－	－	無	修繕対応	修繕対応
			2																
			3																
			4																
			5																
			6																
【公営】三丁目西	1	6	13	S34	簡平	2K	35.56	30	53	○	○	無	建替え	－	－	－	－	－	用途廃止
			14																
			15																
			16																
			17																
			18																
【公営】三丁目東	5	20	A-1	H02	耐二	3DKY	70.08	70	22	○	○	無	継続判定	○	○	○	有	個別改善	個別改善
			A-2																
			A-3																
			A-4																
			B-1	H02	"	"	70.08	70	22	○	○	無	継続判定	○	○	○	有	個別改善	個別改善
			B-2																
			B-3																
			B-4																
			C-1	H03	"	"	70.08	70	21	○	○	無	継続判定	○	○	○	有	個別改善	個別改善
			C-2																
			C-3																
			C-4																
			D-1	H03	"	"	70.08	70	21	○	○	無	継続判定	○	○	○	有	個別改善	個別改善
			D-2																
			D-3																
			D-4																
			E-1	H04	"	"	70.08	70	20	○	○	無	継続判定	○	○	○	有	修繕対応	個別改善
			E-2																
			E-3																
			E-4																
【公営】豊町	4	21	53-1	S53	簡平	3DKB	51.16	30	34	○	○	有	維持管理	－	－	－	有	個別改善	個別改善
			53-2																
			53-3																
			53-4																
			53-5																
			53-6																
			54-1	S54	"	"	58.39	30	33	○	○	有	維持管理	－	－	－	有	個別改善	個別改善
			54-2																
			54-3																
			54-4																
			54-5	S54	"	"	58.39	30	33	○	○	有	維持管理	－	－	－	有	個別改善	個別改善
			54-6																
			54-7																
			54-8																
			54-9																
			54-10																
			55-1	S55	"	"	58.39	30	32	○	○	有	継続判定	○	○	○	有	個別改善	個別改善
			55-2																
			55-3																
			55-4																
55-5																			

当町の公営住宅の長寿命化のための維持管理計画の対象は、下記の修繕対応住棟、改善予定住棟とします。

☆ 公営住宅ストックの活用手法別戸数

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	53 戸
・維持管理予定戸数	47 戸
うち修繕対応戸数	6 戸
うち改善予定戸数	41 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	6 戸

② 町単独住宅

町単独住宅のストック活用手法の選定フローによる選定結果は、下表のとおりです。

☆ 町単独住宅

団地名	棟数	戸数	住宅番号	建設年度	構造	規模	戸当り面積(㎡)	耐用年数	経過年数	1次判定				2次判定				3次判定	
										需要の状況	高度利用の必要性・可能性	改善履歴の状況	用途廃止	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善の必要性		
【単独】 広 津	2	2	73	T15	木平	3DKY	83.47	30	87	△	×	無	用途廃止						
			74	S40	木平	2K	39.66	30	47	△	×	無	用途廃止						
【単独】 一丁目	3	9	1-1	S36	簡平	2K	35.56	30	51	募停	○	無	継続判定	△	△	×	有	全面的改善	全面的改善
			1-2																
			1-3																
			1-4																
			1-5	S37	簡平	〃	35.56	30	50	募停	○	無	継続判定	△	△	×	有	全面的改善	全面的改善
			1-6																
			1-7																
			1-8																
75	S34	木平	2K	39.66	30	53	△	×	無	用途廃止									

当町の単独住宅の長寿命化のための維持管理計画の対象は、下記の修繕対応住棟、改善予定住棟とします。

また、単独住宅は、現行の社会資本整備総合交付金交付要綱において、公営住宅等ストック総合改善事業の施行の要件として該当しないため基幹事業となりません。従って、同交付金事業の効果促進事業の事業対象に該当するかの可否を確認しながら、町単費で予防保全的な長期的視点に立った計画的な修繕の事業実施を行うよう計画します。

☆ 町単独住宅ストックの活用手法別戸数

対 象		合 計
町単独住宅の管理戸数		11 戸
・維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	0 戸
	うち改善予定戸数	8 戸
・建替予定戸数		0 戸
・用途廃止予定戸数		3 戸

6 公営住宅等における建替事業の実施方針

建替え事業の基本方針

建替え事業を行う団地は、ストック活用手法の選定フローにより建替えと判断された団地の中から、建設年度が古く老朽化が著しい住棟や整備水準の低い住棟のある団地を優先することとしています。当町の公営住宅は、すでに耐用年限を経過した住戸が過半以上であるものの比較的新しい住宅団地もあります。

従って、公営住宅においては、本計画の主旨に基づき、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストを削減し、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します。

また、当町では少子・高齢化が進むなか、近年の総人口の推移をみるとほぼ横ばいの状況ですが、若者や子育て世帯等の町外流出や人口の減少に歯止めをかけ、住民の定住化を図るために若者世帯・子育て世帯、高齢者・障害者世帯等のニーズを踏まえ、地域の特性に応じた良質で多彩な住宅の建設を推進します。

7 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業の実施方針及びその内容については、次のとおりとし、対象となる住棟・住戸での実施の可否を判断します。

① 修繕対応

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

【実施内容】 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

② 居住性向上型

- ・ 引き続き活用を図る昭和 50 年代から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等を行い、居住性の向上を図ります。

【実施内容】 間取りの改修、電気容量のアップ、下水道接続 等

③ 福祉対応型

- ・ 引き続き活用を図る昭和 50 年代から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 等

④ 安全性確保型

- ・ 耐震性に課題のある住棟においては、耐震対策の実施のほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備を検討します。
- ・ 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検討します。

【実施内容】 耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等

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ます。

【実施内容】 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

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

① 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

【様式1】による。

☆ 公営住宅

☆ 町単独住宅

② 建替に係る事業予定一覧

【様式2】による。

☆ 公営住宅

本計画内に公営住宅の建替に係る事業予定はありません。

☆ 町単独住宅

本計画内に町単独住宅の建替に係る事業予定はありません。

③ 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

【様式3】による。

本計画期間内に共同施設部分に係る事業予定はありません。

☆ 公営住宅

8 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義

従来の対症療法型の維持管理から、公営住宅等の建設年度、立地等を踏まえ、定期点検により現状を把握しながら、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で、住宅の長寿命化が図られ、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することが可能となります。

(2) 長寿命化型改善の定義

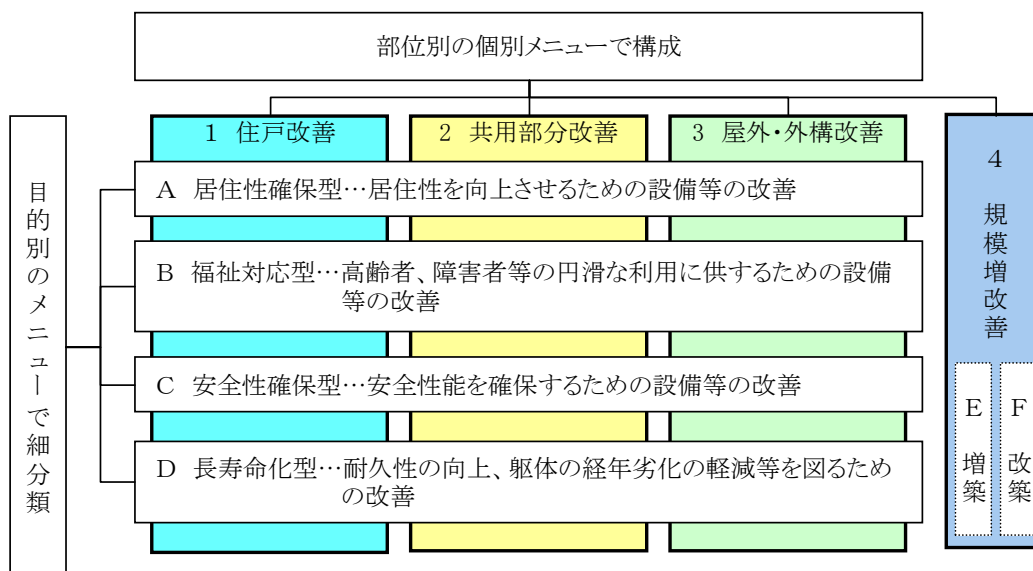
次のいずれかに該当する工事等※

- a 従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- b 従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること。
- c 従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※ 上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

(3) 改善事業の構成

① 個別改善事業メニュー一覧



② 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
A 居住性確保	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
B 福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
C 安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報機等の設置(※1) ・アスベストの除去 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(※3) 等	・耐震改修(※2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置(※3) ・地震時管制運転装置等の設置 等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(※3) ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(※3) 等
D 長寿命化	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等	・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 等

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災放置設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

※2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

※3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

③ 長寿命化型改善の具体例

a 部位毎による整理

部 位	概 要 （工事例）	備 考
軀 体	・ 躯体の耐久性を向上させる工事 ・ 躯体の中性化を防止する工事	
屋上及びこれに付随する部分（「屋上等」という）	・ 屋上等の断熱性を向上させる工事 ・ 屋上等の防水性を向上させる工事 ・ 屋上等の耐久性を向上させる工事	・ 屋根も含む ・ 塗装塗膜による工事も可
外 壁	・ 外壁の断熱性を向上させる工事 ・ 外壁の防水性を向上させる工事 ・ 外壁の耐久性を向上させる工事 ・ 外壁の安全性を向上させる工事	・ ベランダの内側も可 ・ 塗装塗膜による工事も可
内 壁	・ 内壁の断熱性を向上させる工事 ・ 内壁の耐久性を向上させる工事 ・ 内壁コンクリートの中性化を防止する工事	・ 塗装塗膜による工事も可
給水管、排水管、汚水管、雨水管、ガス管、消火管	・ 管の耐食性を向上させる工事 ・ 管の耐久性を向上させる工事	・ 塗膜による工事も可
シーリング	・ シーリング材の耐久性を向上させる工事	
浴 室	・ 浴室の防水性を向上させる工事	
避難施設	・ 避難施設の耐久性を向上させる工事	
床下地材	・ 床下地材の耐久性を向上させる工事	・ 切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

b 工事毎による整理

部 位	概 要 （工事例）	備 考
配管の集約化	・ 住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・ 住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	
電気幹線	・ 住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	

9 管理データベースの作成

今後、団地及び住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るため、団地ごとの修繕経歴をまとめたデータを整備することとします。

① 図面の保存について

- a 今後、図面等の有無について、団地別・住棟別に把握し、一覧表を整理します。
- b 修繕業者への貸出しの際に、図面等の紛失防止のための措置を徹底します。

② 改善・修繕の履歴の保存について

- a 平成 24 年度以降、改善・修繕（緊急修繕は除く）履歴を一覧に保存することとし、今後の改善・修繕計画の参考とします。
- b 過去の履歴についても、できる限り整理し保存します。
- c その他修繕箇所の位置を示す配置図等を上記 a と併用することも検討します。

③ 定期点検の実施について

a 随時点検

職員が団地を訪問した際等の機会をとらえて、外観目視により建物の状況把握を行います。

b 定期点検

以下のとおり点検を実施し、結果を保存します。

1) 点検対象建物

- ・ 耐火構造の公営住宅等（共同住宅、100 m²超）

2) 点検対象設備

- ・ 上記 1) に設置されている、換気設備、非常用照明装置

3) 点検時期

- ・ 原則として、上記 1) については 3 年毎、上記 2) については 1 年毎に実施

4) その他

- ・ 上記 1) 以外の公営住宅等についても、これに準じて点検を実施することを検討します。

【様式１】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 長野県池田町

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

（単位：千円/棟）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果	備考
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33		
一丁目	1-6	6	簡平	S30	—		耐震診断				屋根塗装 (長寿命化)			給湯器更新		313	長寿命化
三丁目西	13-18	6	簡平	S34	—				除却		火災警報 電池交換						用途廃止
三丁目東	A-1～4	4	耐二	H02	—		外壁改修 (長寿命化) 給湯器更新							設備更生		60	長寿命化
三丁目東	B-1～4	4	耐二	H02	—			外壁改修 (長寿命化) 給湯器更新						設備更生		60	〃
三丁目東	C-1～4	4	耐二	H03	—				外壁改修 (長寿命化) 給湯器更新						設備更生	60	〃
三丁目東	D-1～4	4	耐二	H03	—					外壁改修 (長寿命化) 給湯器更新					設備更生	60	〃
三丁目東	E-1～4	4	耐二	H04	—						外壁改修 (長寿命化) 給湯器更新					60	〃
豊 町	53-1～6	6	簡平	H08	—		耐震診断					外壁改修 屋根塗装 幹線改修 (長寿命化)				277	長寿命化 居住性向上
豊 町	54-1～5	5	簡平	H07	—		耐震診断					外壁改修 屋根塗装 幹線改修 (長寿命化)				225	〃
豊 町	54-6～10	5	簡平	H06	—		耐震診断						外壁改修 屋根塗装 幹線改修 (長寿命化)			225	〃
豊 町	55-1～5	5	簡平	H06	—		耐震診断				火災警報 電池交換		外壁改修 屋根塗装 幹線改修 (長寿命化)			225	〃

【様式 1】

■ L C C の算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用													
団地名	住棟 番号	躯体工事	屋根改修	外壁改修	内壁改修	給排水管 取替 (更生)	シーリング 改修	浴室防水	避難施設 改修	床下地材 改修	配管集約化	電気幹線 改修	履歴情報 管理
一丁目	1-6		313,000										
三丁目西	13-18												
三丁目東	A-1～4			1,449,000		546,000							
三丁目東	B-1～4			1,449,000		546,000							
三丁目東	C-1～4			1,449,000		546,000							
三丁目東	D-1～4			1,449,000		546,000							
三丁目東	E-1～4			1,449,000									
豊 町	53-1～6		340,000	327,000								131,000	
豊 町	54-1～5		390,000	362,000								139,000	
豊 町	54-6～10		390,000	362,000								139,000	
豊 町	55-1～5		390,000	362,000								139,000	

【様式1】

■ L C C の算出 (2)

(単位:円/戸)

		計画前モデル				計画後モデル						LCC改善効果		
団地名	住棟 番号	① 使用 年数	② 累積修繕費	③ 建替工事費	④ LCC (計画前)	⑤ 使用 年数	⑥ 累積修繕費	⑦ 今後10年間の 長寿命化型 改善工事費	⑦ 今後11年目以 降に想定してい る長寿命化型 改善工事費	⑧ 建替工事費	⑨ LCC (計画後)	⑩ 年平均 改善額	⑪ 累積改善額 (計画後使用 年・現在価値 化)	⑫ 年平均 改善額 (現在価値化)
一丁目	1-6	30	3,856,211	12,940,000	559,874	40	4,922,596	313,000		12,940,000	454,390	105,484	2,087,817	52,195
三丁目西	13-18													
三丁目東	A-1～4	50	6,427,738	12,940,000	387,355	70	9,037,607	1,995,000		12,940,000	342,466	44,889	1,050,155	15,002
三丁目東	B-1～4	50	6,427,738	12,940,000	387,355	70	9,037,607	1,995,000		12,940,000	342,466	44,889	1,050,155	15,002
三丁目東	C-1～4	50	6,427,738	12,940,000	387,355	70	9,037,607	1,995,000		12,940,000	342,466	44,889	1,050,155	15,002
三丁目東	D-1～4	50	6,427,738	12,940,000	387,355	70	9,037,607	1,995,000		12,940,000	342,466	44,889	1,050,155	15,002
三丁目東	E-1～4	50	6,427,738	12,940,000	387,355	70	9,037,607	1,449,000	546,000	12,940,000	342,466	44,889	1,050,155	15,002
豊 町	53-1～6	30	3,856,211	12,940,000	559,874	40	4,922,596	798,000		12,940,000	466,515	93,359	1,847,829	46,196
豊 町	54-1～5	30	3,856,211	12,940,000	559,874	40	4,922,596	891,000		12,940,000	468,840	91,034	1,801,811	45,045
豊 町	54-6～10	30	3,856,211	12,940,000	559,874	40	4,922,596	891,000		12,940,000	468,840	91,034	1,801,811	45,045
豊 町	55-1～5	30	3,856,211	12,940,000	559,874	40	4,922,596	891,000		12,940,000	468,840	91,034	1,801,811	45,045

【様式 1】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 長野県池田町

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

（単位：千円/棟）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果	備考
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33		
広 津	73	1	木平	T15	—		除 却										
広 津	74	1	木平	S40	—		除 却										
一丁目	1-1～4	4	簡平	S36			耐震診断 外壁改修 屋根改修 下水接続 幹線改修 内装改修									40	長寿命化 居住性確保 福祉対応
一丁目	1-5～8	4	簡平	S37			耐震診断 外壁改修 屋根改修 下水接続 幹線改修 内装改修									40	長寿命化 居住性確保 福祉対応
一丁目	75	1	木平	S34				除 却									

- 注 1）事業実施時期については、予算化の状況により、順次、繰り下げる。
 注 2）長寿命化改善への該当の可否については、事業実施前に再度検討する。
 注 3）L C C縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。
 注 4）修繕・改善事業が未定の箇所については、決まり次第、計画に位置付ける。

【様式 1】

■ L C C の算出 (1)

(単位:円/戸)

【様式 1】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用													
団地名	住棟 番号	躯体工事	屋上防水	外壁改修	内装改修	給排水管 取替	シーリング 改修	浴室防水	避難施設 改修	床下地材 改修	配管集約化	電気幹線 改修	履歴情報 管理
広 津	73												
広 津	74												
一丁目	1-1～4		347,000	321,000	2,744,000							321,000	
一丁目	1-5～8		347,000	321,000	2,744,000							321,000	
一丁目	75												

【様式 1】

■ L C C の算出 (2)

(単位:円/戸)

		計画前モデル				計画後モデル						LCC改善効果		
団地名	住棟 番号	① 使用 年数	② 累積修繕費	③ 建替工事費	④ LCC (計画前)	⑤ 使用 年数	⑥ 累積修繕費	⑦ 今後10年間の 長寿命化型 改善工事費	⑦ 今後11年目以 降に想定してい る長寿命化型 改善工事費	⑧ 建替工事費	⑨ LCC (計画後)	⑩ 年平均 改善額	⑪ 累積改善額 (計画後使用 年・現在価値 化)	⑫ 年平均 改善額 (現在価値化)
広 津	73													
広 津	74													
一丁目	1-1~4	30	3,856,211	12,940,000	559,874	40	4,922,596	3,733,000		12,940,000	539,890	19,984	395,535	9,888
一丁目	1-5~8	30	3,856,211	12,940,000	559,874	40	4,922,596	3,733,000		12,940,000	539,890	19,984	395,535	9,888
一丁目	75													

【様式2】 建替えに係る事業予定一覧

事業主体名： 長野県池田町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定年度	備考
※ 本期間内に計画はありません。							

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載した。

注2) 事業実施時期については、予算化の状況により、順次、繰り下げる。

注3) 共同施設を建替える場合についても、上記に記載した(住棟番号、戸数を除く)。

【様式 2】 建替えに係る事業予定一覧

事業主体名： 長野県池田町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定年度	備考
※ 本期間内に計画はありません。							

注 1) 計画期間内に建替予定としているものを記載した。

注 2) 事業実施時期については、予算化の状況により、順次、繰り下げる。

注 3) 共同施設を建替える場合についても、上記に記載した(住棟番号、戸数を除く)。

【様式3】 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名： 長野県池田町

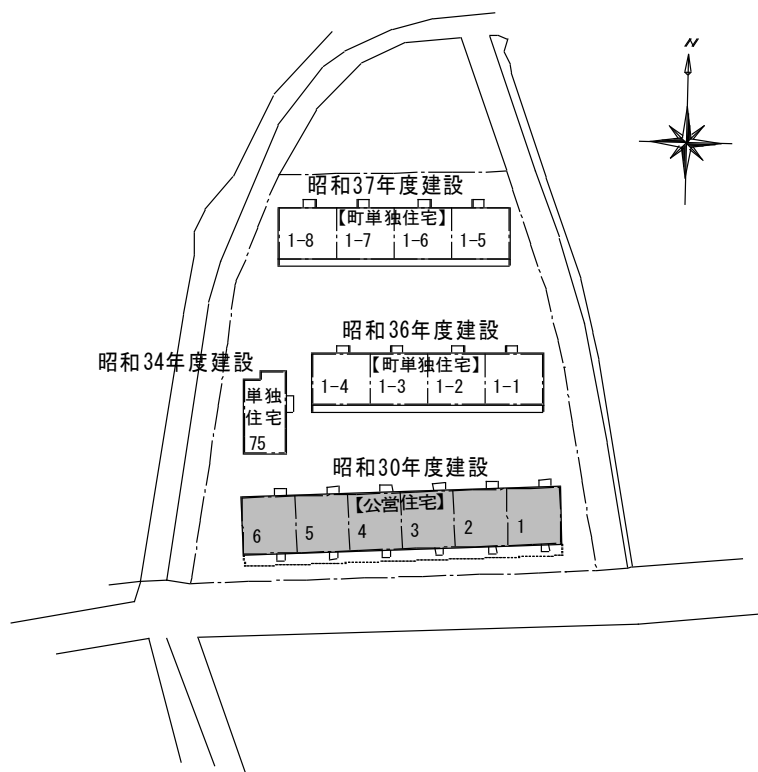
住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地優賃 (公共供給) ☐ 改良住宅 ☐ その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備 考
				H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	
三丁目東	児童遊園	H04	—											維持保全

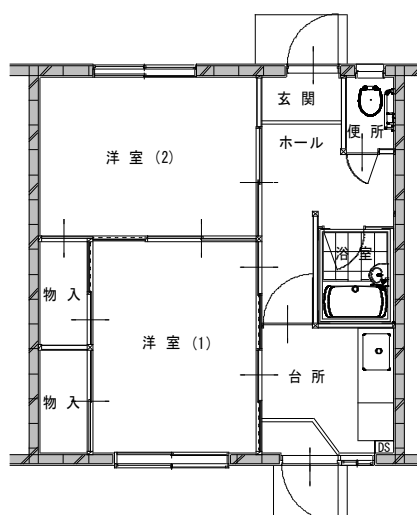
注1) 事業実施時期については、予算化の状況により、順次、繰り下げる。

池田町　公営住宅団地別・住棟別概況						団地名 110		【公営住宅】		一　丁　目							
１．立地条件						２．敷地条件											
所　在　地		大字池田2383番地2				敷　地		所有区分		町有地							
都市計画		市街化区域		線引きなし				面積		588.70　㎡							
		用途地域		指定なし				土地の形状		ほぼ平坦地							
		その他の指定		指定なし				その他									
		指定容積率		200　　%				基盤施設		取付道路幅員		6.0　　m					
		指定建ぺい率		70　　%		その他											
DID地区																	
交通条件		駅		ＪＲ信濃松川駅		2,800 m		共用施設		集会所		無					
										児童遊園		無					
公共施設		保育所・幼稚園		池田南保育園		300 m				駐車場(台数)		一　　台					
		小学校		池田小学校		1,100 m				駐輪場		無					
		中学校		高瀬中学校		1,100 m				下水方式		公共下水道					
		病院		安曇総合病院		1,200 m		ガス供給方式		Ｌ　Ｐ　ガス							
		公民館		池田町役場		850 m		上水道		町営水道							
その他		郵便局		400 m													
３．住棟・住戸の状況																	
全棟戸　　1　棟　　6　戸																	
棟番号		建設年度		構造	階数	規模	戸数 (戸)	住戸 専用 面積 (㎡)	耐用 年数 (年)	築後 経過 年数 (年)	耐用 年数 判定	耐震 性	浴室 設置	水洗 便所	備考		
		和暦	西暦														
1～6		S30	1955	簡平	1	2KY	6	36.56	30	57	×	△	○	○			
<凡例>　耐用年数																	

6. 配置図



7. 平面図



昭和30年度建設 簡平 E棟 1～6号

8. 現況写真

写真①



写真②

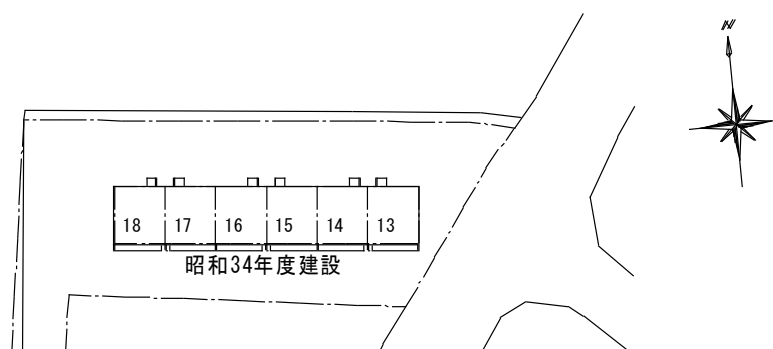


写真③

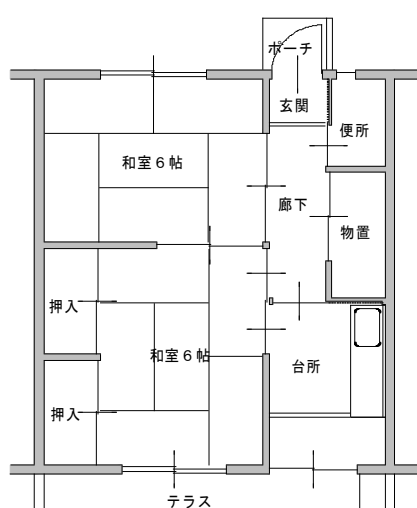


池田町　公営住宅団地別・住棟別概況							団地名 120		【公営住宅】		三丁目西				
１．立地条件							２．敷地条件								
所　在　地		大字池田3099番地1					敷　地	所有区分		町有地					
都市計画	市街化区域		線引きなし			面積		644.10　㎡							
	用途地域		指定なし			土地の形状		ほぼ平坦地							
	その他の指定		指定なし			その他									
	指定容積率		200　　%			基盤施設		取付道路幅員		7.0　　m					
	指定建ぺい率		70　　%				その他								
DID地区		地区外					共用施設								
交通条件		駅		ＪＲ信濃松川駅　1,600 m				集会所		無					
								児童遊園		無					
公共施設	保育所・幼稚園		池田北保育園　1,100 m			駐車場(台数)		一　　台							
	小学校		池田小学校　500 m			駐輪場		無							
	中学校		高瀬中学校　500 m			下水方式		汲み取り							
	病院		安曇総合病院　300 m			ガス供給方式		ＬＰガス							
	公民館		池田町役場　500 m			上水道		町営水道							
	その他		郵便局　1,000 m												
３．住棟・住戸の状況							全棟戸　　1　棟　　6　戸								
棟番号		建設年度		構造	階数	規模	戸数 (戸)	住戸 専用 面積 (㎡)	耐用 年数 (年)	築後 経過 年数 (年)	耐用 年数 判定	耐震 性	浴室 設置	水洗 便所	備考
		和暦	西暦												
13～18		S34	1959	簡平	1	2K	6	36.56	30	53	×	△	×	×	
<凡例> 耐用年数 ○ 耐用年数未経過 × 耐用年数経過 耐震性 ○ 耐震性有 △ 耐震性未診断 × 耐震性無 浴室設置 ○ 入浴設備完備 △ 室内スペース有 × 室内設置不可能 水洗便所 ○ 水洗 △ 下水道区域内未接続 × 汲取り															
４．修繕・改善・建替え・用途廃止等の履歴															
建替事業実績		無													
改善事業実績		住戸		無											
		共用部		無											
		屋外・外構		無											
用途廃止等															
５．付記事項・その他															
・平成19年度　住宅用火災警報器設置															

6. 配置図



7. 平面図



昭和34年度建設 簡平 13～18号

8. 現況写真

写真①



写真②

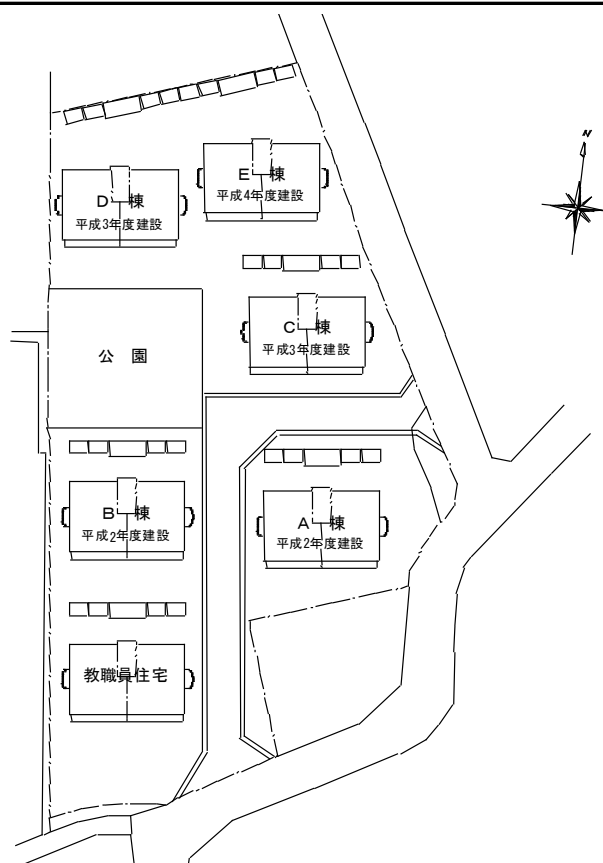


写真③

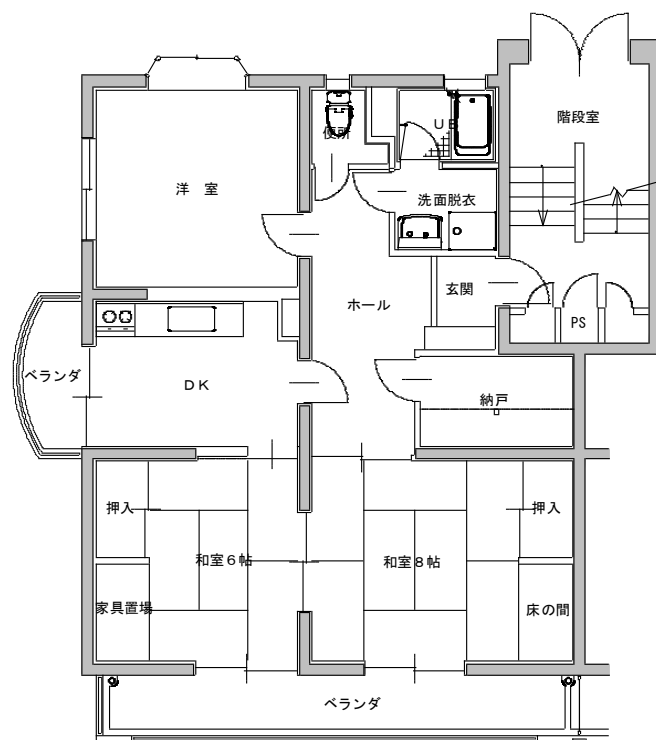


池田町 公営住宅団地別・住棟別概況						団地名 130		【公営住宅】		三丁目東				
1. 立地条件						2. 敷地条件								
所在地 大字池田2015番地8						敷地		所有区分		町有地				
都市計画		市街化区域		線引きなし				面積		4,188.60 m ²				
		用途地域		指定なし				土地の形状		ほぼ平坦地				
		その他の指定		指定なし				その他						
		指定容積率		200 %				基盤施設 取付道路幅員		6.0 m				
指定建ぺい率		70 %				その他								
DID地区						地区外								
交通条件		駅		J R 信濃松川駅		2,300 m		共用施設		集会所		無		
						児童遊園				あり				
公共施設		保育所・幼稚園		池田北保育園		500 m				駐車場(台数)		— 台		
		小学校		池田小学校		700 m				駐輪場		あり		
		中学校		高瀬中学校		700 m				下水方式		公共下水道		
		病院		安曇総合病院		800 m				ガス供給方式		L P ガス		
		公民館		池田町役場		500 m				上水道		町営水道		
		その他		郵便局		800 m								
3. 住棟・住戸の状況						全棟戸 5 棟 20 戸								
棟番号	建設年度		構造	階数	規模	戸数 (戸)	住戸 専用 面積 (m ²)	耐用 年数 (年)	築後 経過 年数 (年)	耐用 年数 判定	耐震 性	浴室 設置	水洗 便所	備考
	和暦	西暦												
A	H02	1990	耐二	2	3DKY	4	70.08	70	22	○	○	○	○	
B	H02	1990	耐二	2	3DKY	4	70.08	70	22	○	○	○	○	
C	H03	1991	耐二	2	3DKY	4	70.08	70	21	○	○	○	○	
D	H03	1991	耐二	2	3DKY	4	70.08	70	21	○	○	○	○	
E	H04	1992	耐二	2	3DKY	4	70.08	70	20	○	○	○	○	
<凡例> 耐用年数 耐震性 浴室設置 水洗便所 ○ 耐用年数未経過 ○ 耐震性有 ○ 入浴設備完備 ○ 水洗 × 耐用年数経過 △ 耐震性未診断 △ 室内スペース有 △ 下水道区域内未接続 × 耐震性無 × 室内設置不可能 × 汲取り														
4. 修繕・改善・建替え・用途廃止等の履歴														
建替事業実績		無												
改善事業実績		住戸		無										
		共用部		無										
		屋外・外構		H13年度 団地全域 下水道接続										
用途廃止等														
5. 付記事項・その他														
・平成19年度 住宅用火災警報器設置														

6. 配置図



7. 平面図



平成2～4年度建設 耐二 A～E棟

8. 現況写真

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤

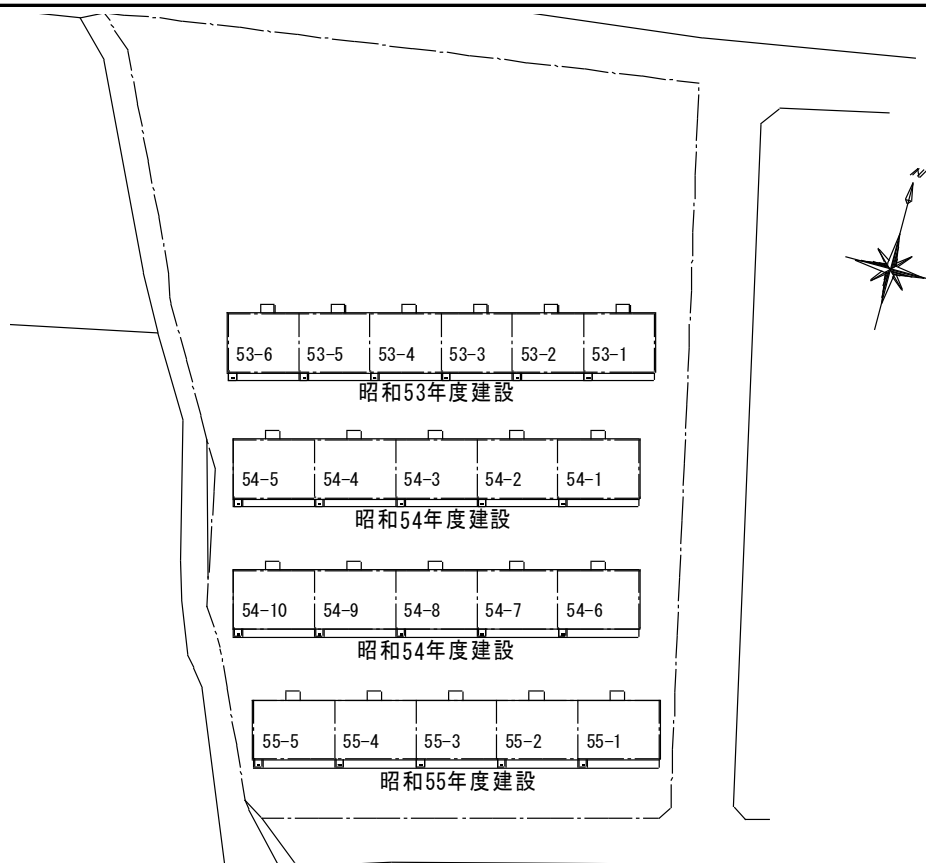


写真⑥

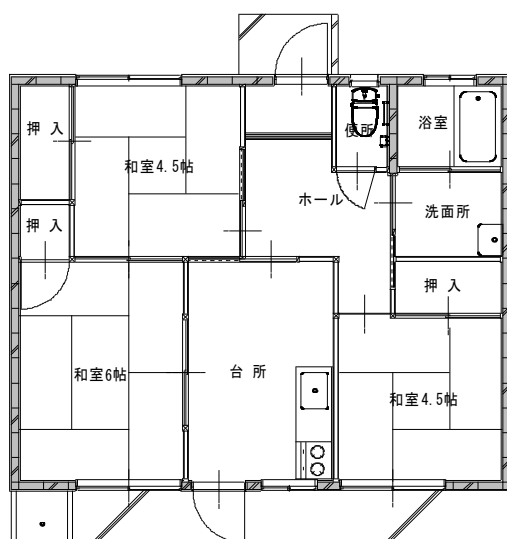


池田町 公営住宅団地別・住棟別概況						団地名 140		【公営住宅】		豊 町				
1. 立地条件						2. 敷地条件								
所在地		大字池田3509番地3、4、10				敷地		所有区分		町有地				
都市計画	市街化区域		線引きなし				面積		4,778.50 m ²					
	用途地域		指定なし				土地の形状		ほぼ平坦地					
	その他の指定		指定なし				その他							
	指定容積率		200 %				基盤施設		取付道路幅員		6.0 m			
	指定建ぺい率		70 %				その他							
DID地区		地区外												
交通条件		駅 JR信濃松川駅 2,800 m				共用施設		集会所		無				
公共施設	保育所・幼稚園		池田南保育園 700 m				児童遊園		無					
	小学校		池田小学校 600 m				駐車場(台数)		30 台					
	中学校		高瀬中学校 600 m				駐輪場		無					
	病院		安曇総合病院 1,000 m				下水方式		公共下水道					
	公民館		池田町役場 700 m				ガス供給方式		LPGガス					
	その他		郵便局 800 m				上水道		町営水道					
3. 住棟・住戸の状況						全棟戸 4 棟 21 戸								
棟番号	建設年度		構造	階数	規模	戸数 (戸)	住戸 専用 面積 (m ²)	耐用 年数 (年)	築後 経過 年数 (年)	耐用 年数 判定	耐震 性	浴室 設置	水洗 便所	備考
	和暦	西暦												
53-1～6	S53	1978	簡平	1	3DKB	6	51.16	30	34	×	△	△	○	
54-1～5	S54	1979	簡平	1	3DKB	5	58.39	30	33	×	△	△	○	
54-6～10	S54	1979	簡平	1	3DKB	5	58.39	30	33	×	△	△	○	
55-1～5	S55	1980	簡平	1	3DKB	5	58.39	30	32	×	△	△	○	
<凡例> 耐用年数 耐震性 浴室設置 水洗便所 ○ 耐用年数未経過 ○ 耐震性有 ○ 入浴設備完備 ○ 水洗 × 耐用年数経過 △ 耐震性未診断 △ 室内スペース有 △ 下水道区域内未接続 × 耐震性無 × 室内設置不可能 × 汲取り														
4. 修繕・改善・建替え・用途廃止等の履歴														
建替事業実績		無												
改善事業実績	住戸		H22年度 水洗化改修											
	共用部		無											
	屋外・外構		H22年度 水洗化改修（公共下水道接続）											
用途廃止等														
5. 付記事項・その他														
・平成19年度 住宅用火災警報器設置														

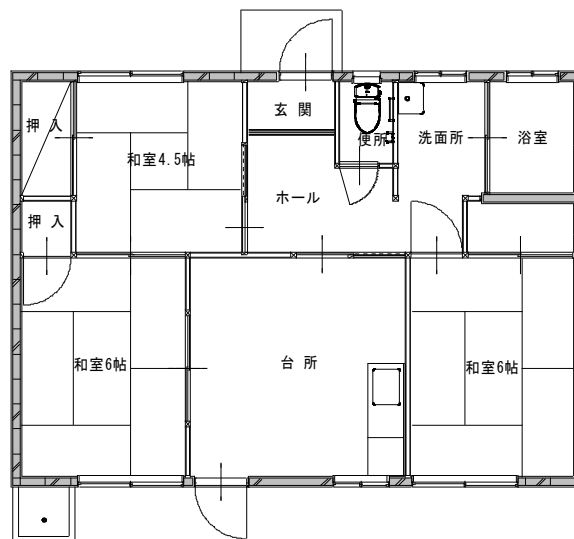
6. 配置図



7. 平面図



昭和53年度建設 簡平 53-1～6号



昭和54・55年度建設 簡平 54-1～10、55-1～5号

8. 現況写真

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤

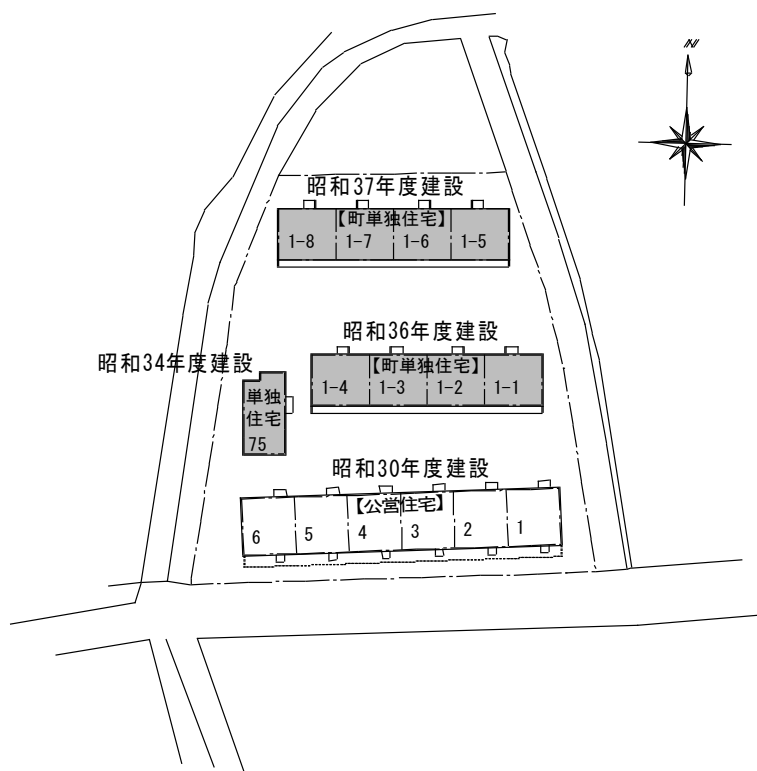


写真⑥

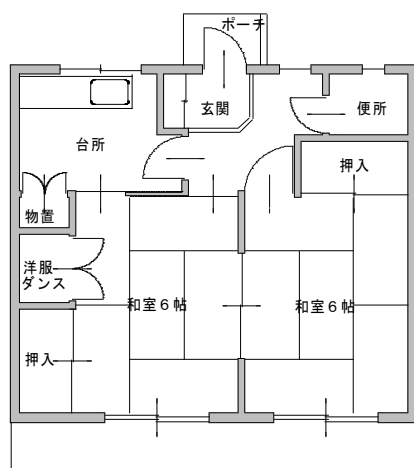


池田町 町単独住宅団地別・住棟別概況						団地名 210 【町単独住宅】 一 丁 目											
1. 立地条件						2. 敷地条件											
所在地 大字池田2383番地3						敷 地		所有区分		町有地							
都市計画		市街化区域		線引きなし				面積		11,882.00 m ²							
		用途地域		指定なし				土地の形状		ほぼ平坦地							
		その他の指定		指定なし				その他									
		指定容積率		200 %				基盤施設		取付道路幅員		6.0 m					
指定建ぺい率		70 %						その他									
DID地区				地区外													
交通条件		駅		J R 信濃松川駅		2,800 m		共用施設		集会所		無					
						児童遊園				無							
公共施設		保育所・幼稚園		池田南保育園		300 m				駐車場(台数)		一 台					
		小学校		池田小学校		1,100 m				駐輪場		無					
		中学校		高瀬中学校		1,100 m				下水方式		公共下水道					
		病院		安曇総合病院		1,200 m		ガス供給方式		L P ガス							
公民館		池田町役場		850 m				上水道		町営水道							
その他		郵便局		400 m													
3. 住棟・住戸の状況 全棟戸 1 棟 6 戸																	
棟番号	建設年度		構造	階数	規模	戸数 (戸)	住戸 専用 面積 (m ²)	耐用 年数 (年)	築後 経過 年数 (年)	耐用 年数 判定	耐震 性	浴室 設置	水洗 便所	備考			
	和暦	西暦															
1-1~1-4	S36	1961	簡平	1	2K	4	36.56	30	51	×	△	△	×	2383-3			
1-5~1-8	S37	1962	簡平	1	2K	4	36.56	30	50	×	△	△	×	〃			
75	S34	1959	木平	1	2K	1	39.66	30	53	×	△	△	×	〃			
<凡例> 耐用年数 耐震性 浴室設置 水洗便所 ○ 耐用年数未経過 ○ 耐震性有 ○ 入浴設備完備 ○ 水洗 × 耐用年数経過 △ 耐震性未診断 △ 室内スペース有 △ 下水道区域内未接続 × 耐震性無 × 室内設置不可能 × 汲取り																	
4. 修繕・改善・建替え・用途廃止等の履歴																	
建替事業実績		無															
改善事業実績		住戸		無													
		共用部		無													
		屋外・外構		無													
用途廃止等																	
5. 付記事項・その他																	
・大規模改修のため「募集停止」 ・平成19年度 住宅用火災警報器設置																	

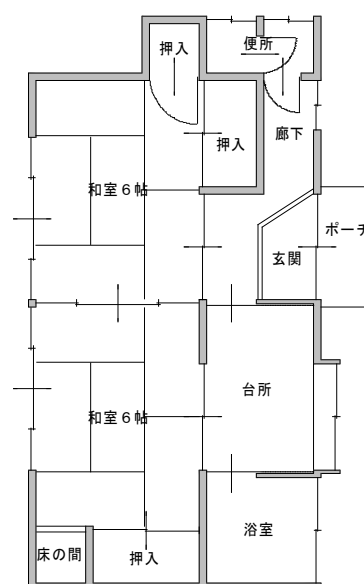
6. 配置図



7. 平面図



昭和36・37年度建設 簡平 1-1～1-8号



昭和34年度建設 木平 75号

8. 現況写真

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤

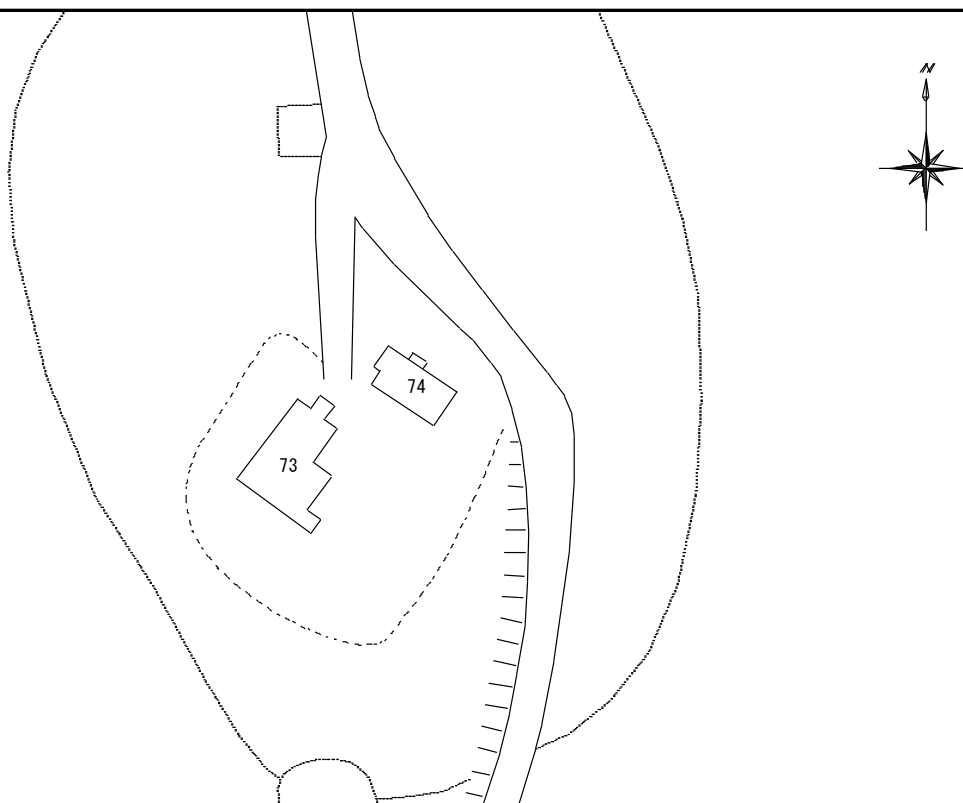


写真⑥

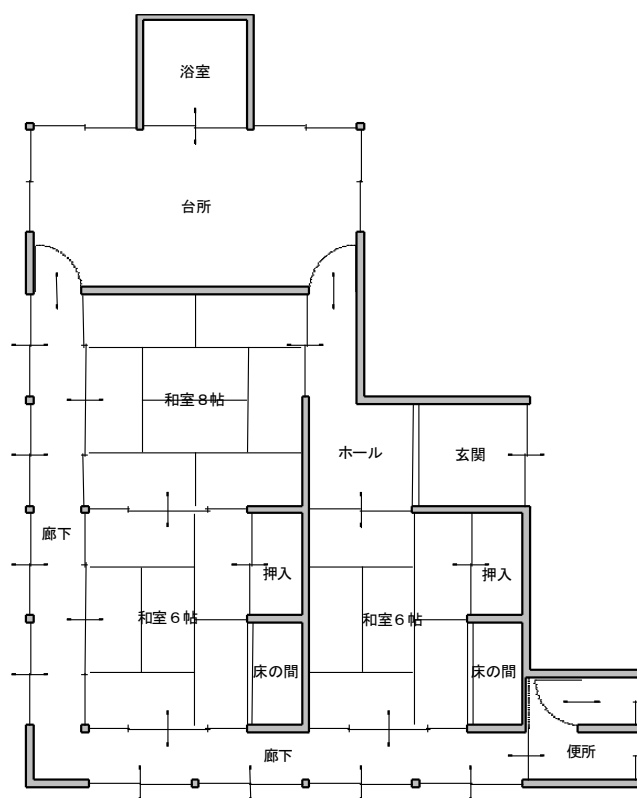


池田町 町単独住宅団地別・住棟別概況							団地名 250 【町単独住宅】 広 津							
1. 立地条件							2. 敷地条件							
所在地		大字広津7354番地2、23160番地					敷地	所有区分		町有地				
都市計画	市街化区域	—				面積		494.00 m ²						
	用途地域	—						土地の形状	ほぼ平坦地					
	その他の指定	—							その他					
	指定容積率	— %												
	指定建ぺい率	— %				基盤施設	取付道路幅員			4.0 m				
DID地区							その他							
	地区外													
交通条件	駅	J R 信濃松川駅 11,600 m					共用施設	集会所		無				
								児童遊園		無				
公共施設	保育所・幼稚園	池田北保育園 9,500 m						駐車場(台数)		— 台				
	小学校	池田小学校 9,900 m						駐輪場		無				
	中学校	高瀬中学校 9,900 m						下水方式		汲み取り				
	病院	安曇総合病院 10,000 m						ガス供給方式		L P ガス				
	公民館	池田町役場 9,900 m						上水道		町営水道				
	その他	郵便局 10,200 m												
3. 住棟・住戸の状況							全棟戸 2 棟 2 戸							
棟番号	建設年度		構造	階数	規模	戸数 (戸)	住戸 専用 面積 (m ²)	耐用 年数 (年)	築後 経過 年数 (年)	耐用 年数 判定	耐震 性	浴室 設置	水洗 便所	備考
	和暦	西暦												
73	T15	1926	木造	1	3DKY	1	83.47	30	87	×	×	○	×	7354-2
74	S40	1965	木造	1	2K	1	39.66	30	47	×	×	×	×	23160
<凡例> 耐用年数 耐震性 浴室設置 水洗便所 ○ 耐用年数未経過 ○ 耐震性有 ○ 入浴設備完備 ○ 水洗 × 耐用年数経過 △ 耐震性未診断 △ 室内スペース有 △ 下水道区域内未接続 × 耐震性無 × 室内設置不可能 × 汲取り														
4. 修繕・改善・建替え・用途廃止等の履歴														
建替事業実績		無												
改善事業実績	住戸	無												
	共用部	無												
	屋外・外構	無												
用途廃止等														
5. 付記事項・その他														

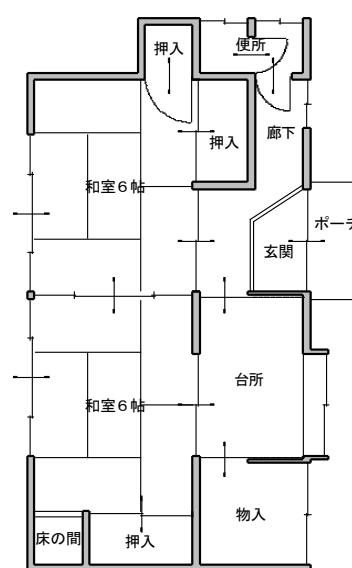
6. 配置図



7. 平面図



大正15年度建設 木二 73号



昭和40年度建設 木二 74号

8. 現況写真

写真①



写真②



写真③



ライフサイクルコスト（LCC）算出について

1 LCC算出の考え方

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建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行います。

算出においては、戸当りコストを基に当該住宅の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいのですが、過去の累積修繕費を算出することは困難と考えられます。また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で当該住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化した算出方法としています。

2 LCC算出の手順

<計画前モデル>

① 使用年数

耐火構造の公営住宅は耐用年数 70 年、簡易耐火構造平屋建て及び木造の公営住宅等の耐用年数 30 年を想定しています。

② 累積修繕費

修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

上記の修繕費算出式、及び設計条件における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

③ 建替工事費

建替工事費は建替え後、耐火構造 2 階建ての住宅を想定し、「平成 23 年度における住宅局所管事業にかかる標準建設費について」により、池田町が該当する区域の「多雪寒冷-地区Ⅲ」で定められている戸当り単価の 12,940 千円としています。

④ 計画前 LCC

計画前 LCC＝（②累積修繕費＋③建替工事費）÷①使用年数

（単位：円/戸・年）

<計画後モデル>

⑤ 使用年数

耐火構造の住宅は管理年数 50 年を 20 年延長し、70 年間使用した場合を想定し、簡易耐火構造平屋建て及び木造住宅は耐用年数 30 年を 10 年延長し、40 年間使用した場合を想定しています。

⑥ 累積修繕費

修繕費＝建替工事費×修繕費乗率

上記の修繕費算出式、及び設計条件における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

⑦ 長寿命化型改善工事費

本編 P36.8 (2) 定義付けに基づき、同 P38.8 (3) ③の具体例に掲げる工事が対象事業となります。

また、町単独住宅は、事業対象とならないため交付金等の公的資金の導入を考慮せずに、町単費で事業実施を行うよう予防保全的な長寿命化型改善と位置付け計画します。

⑧ 建替工事費

計画前モデル③と同じ。

⑨ 計画後 L C C

計画後 L C C＝（⑥累積修繕費＋⑦長寿命化型改善工事費＋⑧建替工事費）
÷⑤使用年数 （単位：円/戸・年）

<LCC改善効果>

⑩ 年平均改善額

上記④、⑨より、年平均改善額＝④計画前LCC－⑨計画後LCC

⑪ 累積改善費

上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出します。

現在価値化のための算出式は次の通りとします。

築後経過年数 a 年における年平均改善額 b の現在価値＝ $b \times c$

a：築後経過年数

b：上記⑩年平均改善額

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率 (0.04 (4%))

⑫ 年平均改善額（現在価値化）

上記⑤⑪より、年平均改善額（現在価値化）＝⑪累積改善額÷⑤使用年数
(単位：円/戸・年)

以上により求めた戸当り年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当りの年平均改善額を算出します。

年平均改善額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できます。

設定条件

平成 21 年 3 月国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針」には、中耐住棟の使用年数 70 年を想定した修繕費が設定条件として示されていますが、当町内の低層住宅に照合させるよう次表のとおりの設定条件として算出しました。

<一丁目東団地（耐火構造 2 階建て）>

☆ 修繕費

修繕項目	小修繕	EV 保守	量水器	給水 ポンプ	給湯器	外壁	屋上 防水	排水 ポンプ	共聴ア ンテナ	給水管	流し台	排水管 洗浄
修繕費乗率	0.278%		0.232%		1.296%	4.882%	2.472%		0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年		8年		13年	15年	15年		15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している。

☆ 現在価値化係数：4%/年

☆ 経過年数表

経過 年数	修繕費 乗率	累積 乗率	小修繕	量水器	給湯器	外壁	屋上 防水	共聴ア ンテナ	給水管	流し台	排水管 洗浄	現在 価値化 係数	現在 価値化 係数 【累積】
1	0.278%	0.278%	0.278%									0.962	0.962
2	0.278%	0.556%	0.278%									0.925	1.886
3	0.278%	0.833%	0.278%									0.889	2.775
4	0.278%	1.111%	0.278%									0.855	3.630
5	0.278%	1.389%	0.278%									0.822	4.452
6	0.278%	1.667%	0.278%									0.790	5.242
7	0.278%	1.945%	0.278%									0.760	6.002
8	0.509%	2.454%	0.278%	0.232%								0.731	6.733
9	0.278%	2.732%	0.278%									0.703	7.435
10	0.278%	3.010%	0.278%									0.676	8.111
11	0.278%	3.287%	0.278%									0.650	8.760
12	0.278%	3.565%	0.278%									0.625	9.385
13	1.574%	5.139%	0.278%		1.296%							0.601	9.986
14	0.278%	5.417%	0.278%									0.577	10.563
15	7.669%	13.086%	0.278%			4.882%	2.472%	0.037%				0.555	11.118
16	0.509%	13.595%	0.278%	0.232%								0.534	11.652
17	0.278%	13.873%	0.278%									0.513	12.166
18	0.278%	14.150%	0.278%									0.494	12.659
19	0.278%	14.428%	0.278%									0.475	13.134
20	4.445%	18.873%	0.278%						2.778%	1.296%	0.093%	0.456	13.590
21	0.278%	19.151%	0.278%									0.439	14.029
22	0.278%	19.428%	0.278%									0.422	14.451
23	0.278%	19.706%	0.278%									0.406	14.857
24	0.509%	20.215%	0.278%	0.232%								0.390	15.247
25	0.278%	20.493%	0.278%									0.375	15.622
26	1.574%	22.067%	0.278%		1.296%							0.361	15.983
27	0.278%	22.345%	0.278%									0.347	16.330
28	0.278%	22.623%	0.278%									0.333	16.663
29	0.278%	22.901%	0.278%									0.321	16.984
30	7.669%	30.569%	0.278%			4.882%	2.472%	0.037%				0.308	17.292
31	0.278%	30.847%	0.278%									0.296	17.588
32	0.509%	31.356%	0.278%	0.232%								0.285	17.874
33	0.278%	31.634%	0.278%									0.274	18.148
34	0.278%	31.912%	0.278%									0.264	18.411
35	0.278%	32.190%	0.278%									0.253	18.665
36	0.278%	32.468%	0.278%									0.244	18.908
37	0.278%	32.745%	0.278%									0.234	19.143
38	0.278%	33.023%	0.278%									0.225	19.368
39	1.574%	34.597%	0.278%		1.296%							0.217	19.584
40	4.676%	39.273%	0.278%	0.232%					2.778%	1.296%	0.093%	0.208	19.793
41	0.278%	39.551%	0.278%									0.200	19.993
42	0.278%	39.829%	0.278%									0.193	20.186
43	0.278%	40.107%	0.278%									0.185	20.371
44	0.278%	40.384%	0.278%									0.178	20.549
45	7.669%	48.053%	0.278%			4.882%	2.472%	0.037%				0.171	20.720
46	0.278%	48.331%	0.278%									0.165	20.885
47	0.278%	48.609%	0.278%									0.158	21.043
48	0.509%	49.118%	0.278%	0.232%								0.152	21.195
49	0.278%	49.396%	0.278%									0.146	21.341
50	0.278%	49.673%	0.278%									0.141	21.482
51	0.278%	49.951%	0.278%									0.135	21.617
52	1.574%	51.525%	0.278%		1.296%							0.130	21.748
53	0.278%	51.803%	0.278%									0.125	21.873
54	0.278%	52.081%	0.278%									0.120	21.993
55	0.278%	52.359%	0.278%									0.116	22.109
56	0.509%	52.868%	0.278%	0.232%								0.111	22.220
57	0.278%	53.146%	0.278%									0.107	22.327
58	0.278%	53.424%	0.278%									0.103	22.430
59	0.278%	53.701%	0.278%									0.099	22.528
60	11.835%	65.537%	0.278%			4.882%	2.472%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%	0.095	22.623
61	0.278%	65.814%	0.278%									0.091	22.715
62	0.278%	66.092%	0.278%									0.088	22.803
63	0.278%	66.370%	0.278%									0.085	22.887
64	0.509%	66.879%	0.278%	0.232%								0.081	22.969
65	1.574%	68.453%	0.278%		1.296%							0.078	23.047
66	0.278%	68.731%	0.278%									0.075	23.122
67	0.278%	69.009%	0.278%									0.072	23.194
68	0.278%	69.287%	0.278%									0.069	23.264
69	0.278%	69.565%	0.278%									0.067	23.330
70	0.278%	69.842%	0.278%									0.064	23.395

<その他の団地（簡易耐火構造平屋建て）>

☆ 修繕費

修繕項目	小修繕	EV 保守	量水器	給水 ポンプ	給湯器	外壁	屋上 防水	排水 ポンプ	共聴ア ンテナ	給水管	流し台	排水管 洗浄
修繕費乗率	0.278%				1.296%	4.882%	2.472%			2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年				13年	15年	15年			20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している。

☆ 現在価値化係数: 4%/年

☆ 経過年数表

経過 年数	修繕費 乗率	累積 乗率	小修繕	量水器	給湯器	外壁	屋上 防水	共聴ア ンテナ	給水管	流し台	排水管 洗浄	現在 価値化 係数	現在 価値化 係数 【累積】
1	0.278%	0.278%	0.278%									0.962	0.962
2	0.278%	0.556%	0.278%									0.925	1.886
3	0.278%	0.833%	0.278%									0.889	2.775
4	0.278%	1.111%	0.278%									0.855	3.630
5	0.278%	1.389%	0.278%									0.822	4.452
6	0.278%	1.667%	0.278%									0.790	5.242
7	0.278%	1.945%	0.278%									0.760	6.002
8	0.278%	2.222%	0.278%	0.000%								0.731	6.733
9	0.278%	2.500%	0.278%									0.703	7.435
10	0.278%	2.778%	0.278%									0.676	8.111
11	0.278%	3.056%	0.278%									0.650	8.760
12	0.278%	3.334%	0.278%									0.625	9.385
13	1.574%	4.908%	0.278%		1.296%							0.601	9.986
14	0.278%	5.186%	0.278%									0.577	10.563
15	7.632%	12.817%	0.278%			4.882%	2.472%	0.000%				0.555	11.118
16	0.278%	13.095%	0.278%	0.000%								0.534	11.652
17	0.278%	13.373%	0.278%									0.513	12.166
18	0.278%	13.650%	0.278%									0.494	12.659
19	0.278%	13.928%	0.278%									0.475	13.134
20	4.445%	18.373%	0.278%						2.778%	1.296%	0.093%	0.456	13.590
21	0.278%	18.651%	0.278%									0.439	14.029
22	0.278%	18.928%	0.278%									0.422	14.451
23	0.278%	19.206%	0.278%									0.406	14.857
24	0.278%	19.484%	0.278%	0.000%								0.390	15.247
25	0.278%	19.762%	0.278%									0.375	15.622
26	1.574%	21.336%	0.278%		1.296%							0.361	15.983
27	0.278%	21.614%	0.278%									0.347	16.330
28	0.278%	21.891%	0.278%									0.333	16.663
29	0.278%	22.169%	0.278%									0.321	16.984
30	7.632%	29.801%	0.278%			4.882%	2.472%	0.000%				0.308	17.292
31	0.278%	30.079%	0.278%									0.296	17.588
32	0.278%	30.356%	0.278%	0.000%								0.285	17.874
33	0.278%	30.634%	0.278%									0.274	18.148
34	0.278%	30.912%	0.278%									0.264	18.411
35	0.278%	31.190%	0.278%									0.253	18.665
36	0.278%	31.468%	0.278%									0.244	18.908
37	0.278%	31.745%	0.278%									0.234	19.143
38	0.278%	32.023%	0.278%									0.225	19.368
39	1.574%	33.597%	0.278%		1.296%							0.217	19.584
40	4.445%	38.042%	0.278%	0.000%					2.778%	1.296%	0.093%	0.208	19.793

☆ 修繕・改修周期の目安(耐火・準耐火)

部 位			修繕周期(年)		補修内容	大規模修繕・改修の内容
			補修	改修		
屋外部分	屋 根	瓦葺き	12	36	ずれ、割れ、ふき土の補修、谷樋塗装	葺替
		シングル葺き	12	24	はがれ部分補修	葺替
		金属板葺き	12	24	全面塗装	葺替
		屋上防水(保護)	12	24	部分補修	全体修繕
		屋上防水(露出)	12	24	修繕	取替
		庇・笠木等	12	－	修繕	
	コンクリート	外壁・屋根・床・軒天等	12	－	破損、ひび割れ補修	
	外 壁	塗装仕上	12	36	部分補修、シーリングの打替え	全面改修
		タイル張り	12	－	浮き、はがれ補修、シーリング打替え	
	軒 天	塗装仕上	12	36	部分補修	全面塗装
	廊下・階段・バルコニーの床	モルタル防水	12	－	ひび割れ、破損箇所補修	
		塗布防水	12	－	ひび割れ、破損箇所補修	
	鉄 部	バルコニー手摺・鉄骨階段	12	36	塗装、取付部補修	アルミに取替
	非鉄部	アルミ手摺・面格子	12	36	清掃	取替
		バルコニー隔て板	12	36	劣化部塗装、避難ステッカー張替え	取替
	住戸建具	玄関鋼製扉	6	36	塗装	取替
		玄関扉・アルミサッシ	－	36	建具調整は随時	取替
	共用建具	PS・メーターボックス等	6	36	塗装	取替
	金物等	郵便受け・笠木・堅樋等	12	24	破損箇所の修繕	取替
屋内部分	床	床板・CFシート	－	30	退去時に破損部分張り替え	取替
		畳	－	20	表替えは入居者負担	取替
	壁	ボード・ビニールクロス	－	－	退去時に塗装、張り替え	
	天 井	ボード・ビニールクロス	－	－	退去時に塗装、張り替え	
	建 具	木製建具・襖・障子	－	20	退去時に補修	取替
給水設備	給水管	共用給水管	15	30	更生	取替
	貯水槽	受水槽	－	25		取替
		高架水槽	－	25		取替
	給水ポンプ	ポンプ	8	16	補修	取替
排水設備	排水管	共用排水管	15	30	更生	取替
ガス設備	埋設配管	亜鉛メッキ鋼管	－	20		取替
		ポリエチレン管	－	30		取替
電気設備	電灯設備(共用灯・外灯)		－	15		取替
	盤類その他の設備		－	30		取替
	幹線・引込開閉器等		－	30		取替
情報・通信設備	テレビ共聴設備(アンテナ・増幅器等)		－	15		取替
	電話設備(MDF・IDF等)		－	30		取替
消防用設備	住宅用火災警報器		10	20	電池交換	取替
	自働火災報知設備		－	20		取替
	屋内消火栓設備・連結送水管設備		－	25		取替
昇降機	カゴ・昇降機本体		15	30	カゴ内装・扉枠塗装	本体取替
住戸内設備	流し台・洗面器		－	20	水漏れは直ちに補修	取替
	便器・水洗タンク		－	20	水漏れは直ちに補修	取替

住戸内 設備	浴 室	モルタル・タイル仕上げ	-	20	退去時に補修、水漏れは直ちに補修	UBに改修
		ユニットバス	-	20	ジョイント部の割れ、隙間発生時に補修	取替
	ガ ス	ガス管	-	20	ガス漏れは直ちに補修	取替
		給湯器	-	15	故障時に修理	取替
	電 気	電気温水器	-	15	故障時に修理	取替
	換 気	換気扇	-	15	故障時に修理	取替

参考資料：国土交通省発表「長期修繕計画標準様式－第3-2号記載例」

☆ 修繕・改修周期の目安(木造)

部 位			修繕周期(年)		補修内容	大規模修繕・改修の内容
			補修	改修		
屋外部分	屋 根	瓦葺き	12	36	ずれ、割れ、ふき土の補修、谷樋塗装	葺替
		スレート葺き	12	24	割れ補修、全面塗装	葺替
		金属板葺き	12	24	全面塗装	葺替
	雨 樋	カラー鉄板	3	10	破損箇所補修	取替
	軒 天	化粧ベニヤ	10	20	破損箇所張替	張替
		ケイカル板・モルタル塗り	10	20	破損箇所補修	全面塗装
	外 壁	モルタル塗り	5	12	ひび割れ、シール切れ補修	シーリング 打替え・ 全面塗装
		ALC	5	12	ひび割れ、シール切れ補修	
		サイディング(窯業系)	5	12	ひび割れ、シール切れ補修	
		サイディング(金属系)	5	12	錆び、シール切れ補修	
	バルコニー	木 部	3	20	塗装	取替
		鉄 部	5	15	塗装	取替
		アルミ部	5	30	錆び、破損箇所補修	取替
	建 具	玄関戸	-	36	建具調整は随時	取替
		アルミサッシ	-	36	建具調整は随時	取替
		雨戸・網戸	-	36	建具調整は随時	取替
屋内部分	床	床板・CFシート	-	30	退去時に部分張り替え	取替
		畳	-	20	表替えは入居者負担	取替
		床 組	-	-	腐朽、白蟻発生時に取替え	同左
	壁	ボード・ビニールクロス	-	-	退去時に塗装、張り替え	同左
	天 井	ボード・ビニールクロス	-	-	退去時に塗装、張り替え	同左
	建 具	木製建具・襖・障子	-	20	退去時に補修	取替
設 備	給排水	給水管	15	30	更生	取替
		水栓金具	-	15	パッキン交換は入居者負担	取替
		排水管・トラップ	15	30	更生	取替
		流し台・洗面器	-	20	水漏れは直ちに補修	取替
		便器・水洗タンク	-	20	水漏れは直ちに補修	取替
	浴 室	モルタル・タイル仕上げ	-	20	退去時に補修、水漏れは直ちに補修	UBに改修
		ユニットバス	-	20	ジョイント部の割れ、隙間発生時に補修	取替
	ガ ス	給湯器	-	15	故障時に修理	取替
	電 気	電気温水器	-	15	故障時に修理	取替
	換 気	換気扇	-	15	故障時に修理	取替

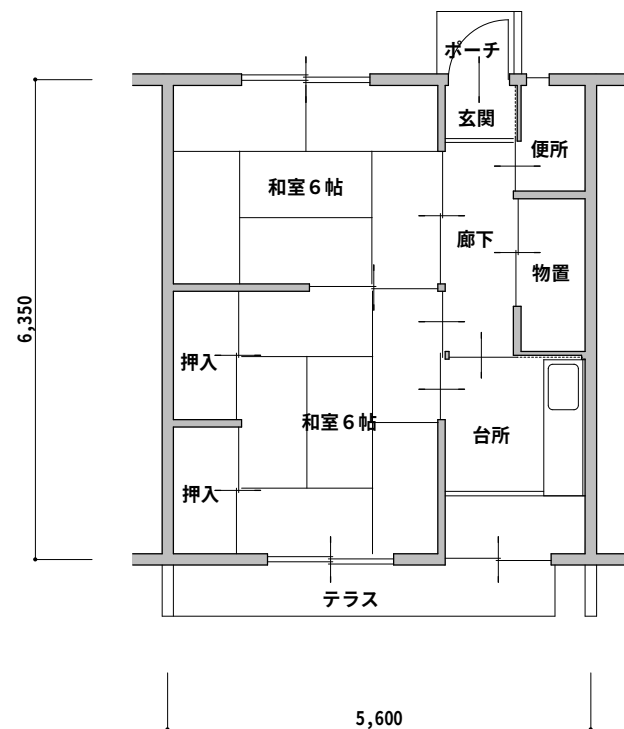
参考資料：国土交通省発表「長期修繕計画標準様式－第3-2号記載例」

☆ 団地別住棟別改修計画

耐震診断の結果により”耐震改修”（必要な場合）を実施する。以降計画の見直しが必要

団地名	棟数	戸数	住宅番号	棟番号	建設年度		構造	規模		戸当り面積 (㎡)	耐用年数	経過年数	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43				
【公営】 一丁目	1	6	1	E	S30	1955	簡平	2KY	6戸連	36.56	30	57		耐震診断			60	屋根塗装 樋取替 鉄部塗装			給湯器更新	改修後15				設備更新				屋根・外壁修繕						
			2																																	
			3																																	
			4																																	
			5																																	
			6																																	
【公営】 三丁目西	1	6	13		S34	1959	簡平	2K	6戸連	35.56	30	53				用途廃止 (除却)		火災警報器 電池交換		60																
			14																																	
			15																																	
			16																																	
			17																																	
			18																																	
【公営】 三丁目東	5	20	A-1	A	H02	1990	耐二	3DKY	4戸連	70.08	70	22		外壁改修 (屋根瓦調査) 給湯器更新							30	設備更新				35		外壁改修 屋根葺替		給湯器更新						
			A-2																																	
			A-3																																	
			A-4																																	
			B-1	B	H02	1990	〃	〃	4戸連	70.08	70	22		外壁改修 (屋根瓦調査) 給湯器更新							30	設備更新				35		外壁改修 屋根葺替		給湯器更新						
			B-2																																	
			B-3																																	
			B-4																																	
			C-1	C	H03	1991	〃	〃	4戸連	70.08	70	21		外壁改修 (屋根瓦調査) 給湯器更新								30	設備更新				35		外壁改修 屋根葺替		給湯器更新					
			C-2																																	
			C-3																																	
			C-4																																	
			D-1	D	H03	1991	〃	〃	4戸連	70.08	70	21		外壁改修 (屋根瓦調査) 給湯器更新					外壁改修 (屋根瓦調査) 給湯器更新					30	設備更新				35		外壁改修 屋根葺替		給湯器更新			
			D-2																																	
			D-3																																	
			D-4																																	
E-1	E	H04	1992	〃	〃	4戸連	70.08	70	20									外壁改修 (屋根瓦調査) 給湯器更新				30	設備更新				35		外壁改修 屋根葺替							
E-2																																				
E-3																																				
E-4																																				
【公営】 豊 町	4	21	53-1		S53	1978	簡平	3DKB	6戸連	51.16	30	34		耐震診断							妻壁断熱 外壁改修 屋根塗装 幹線改修	40				設備更新					外壁改修 屋根葺替					
			53-2																																	
			53-3																																	
			53-4																																	
			53-5																																	
			53-6		S54	1979	〃	〃	5戸連	58.39	30	33		耐震診断							妻壁断熱 外壁改修 屋根塗装 幹線改修	40				設備更新					外壁改修 屋根葺替					
			54-1																																	
			54-2																																	
			54-3																																	
			54-4																																	
			54-5		S54	1979	〃	〃	5戸連	58.39	30	33										妻壁断熱 外壁改修 屋根塗装 幹線改修	40					設備更新					外壁改修 屋根葺替			
			54-6																																	
			54-7																																	
			54-8																																	
			54-9																																	
			54-10		S55	1980	〃	〃	5戸連	58.39	30	32		耐震診断									妻壁断熱 外壁改修 屋根塗装 幹線改修	40					設備更新					外壁改修 屋根葺替		
55-1																																				
55-2																																				
55-3																																				
55-4																																				
55-5	【単独】 広 津	2	2	73		T15	1926	木平	3DKY	戸建	83.47	30	87		除却																					
74					S40	1965	木平	2K	戸建	39.66	30	47		除却																						
【単独】 一丁目	3	9	1-1	F	S36	1961	簡平	2K	4戸連	35.56	30	51		耐震診断 内外装リフォーム 下水接続 幹線改修								60				屋根葺替 外壁塗装			給湯器更新							
			1-2																																	
			1-3																																	
			1-4																																	
			1-5	G	S37	1962	簡平	〃	4戸連	35.56	30	50		耐震診断	内外装 リフォーム 下水接続 幹線改修								60					屋根葺替 外壁塗装		給湯器更新						
			1-6																																	
			1-7																																	
			1-8																																	
75		S34	1959	木平	2K	戸建	39.66	30	53											60		60														





【公営住宅】三丁目西団地	
住 戸 番 号	13 - 18
建 設 年 度	昭和34年
構 造	簡易耐火構造 平屋建て
規 模	2 K
戸当り床面積	35.56 m ²
戸 数	6 戸

TITLE

【公営住宅】 三 丁 目 西 団 地

DN

平 面 図

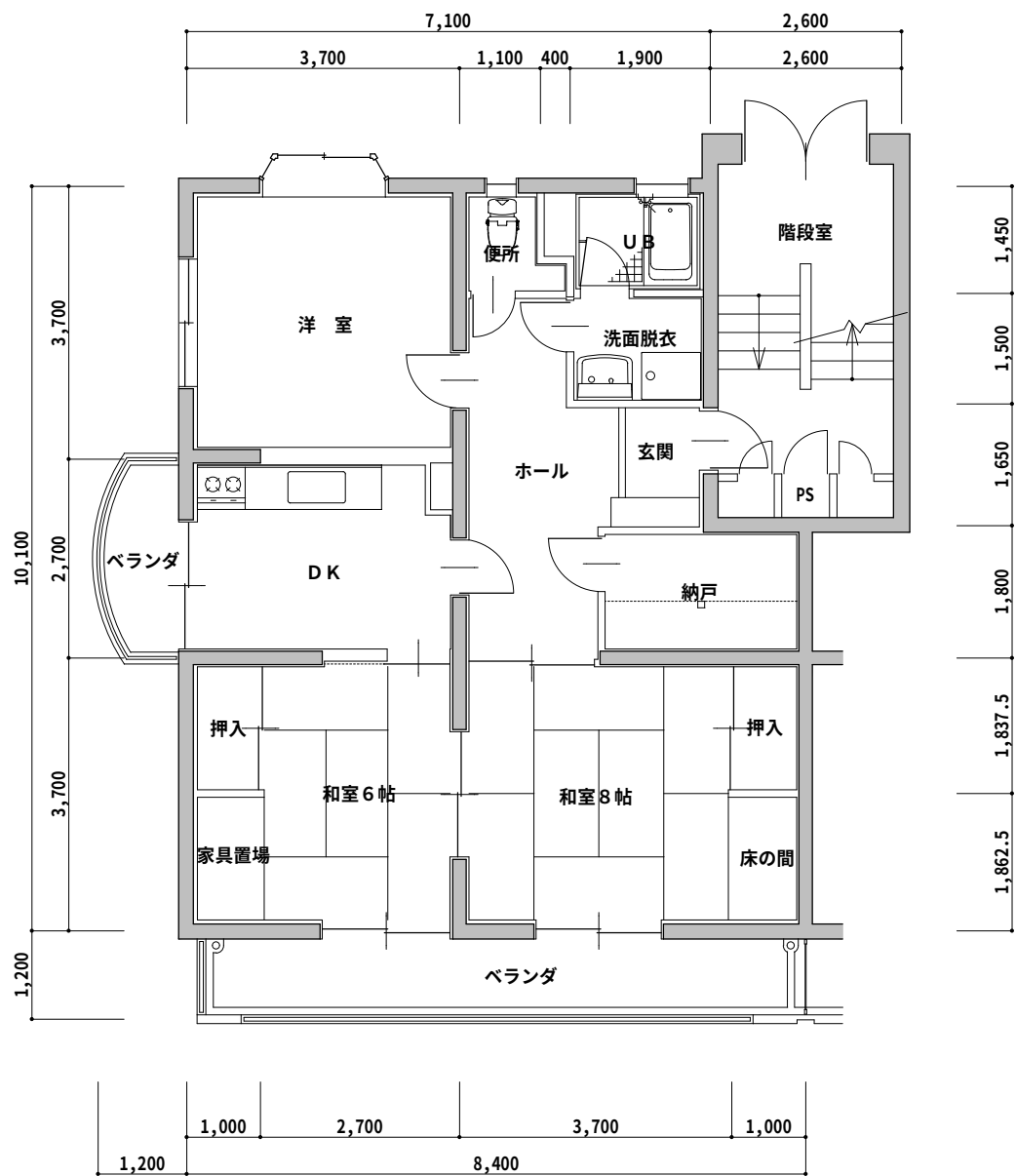
SCALE

1/100

SHEET NO.



池 田 町



【公営住宅】 三丁目東団地	
住戸番号	A - 1 ~ E - 4
建設年度	平成 2 ~ 4 年
構造	耐火構造 2階建て
規模	3DKY
戸当り床面積	70.08 m ²
戸数	20 戸

TITLE

【公営住宅】 三 丁 目 東 団 地

DN

平 面 図

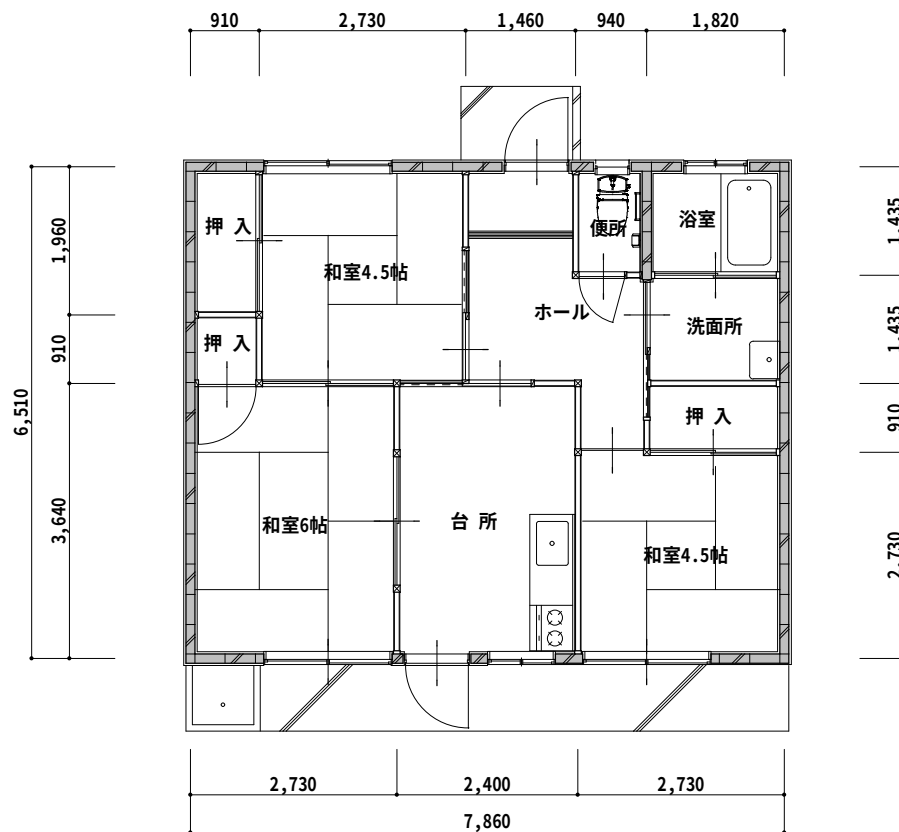
SCALE

1/100

SHEET NO.



池 田 町



【公営住宅】 豊 町 団 地	
住 戸 番 号	1 - 6
建 設 年 度	昭 和 53 年
構 造	簡易耐火構造 平屋建て
規 模	3 D K Y
戸当り床面積	51.16 m ²
戸 数	6 戸

TITLE

【公営住宅】 豊 町 団 地

DN

平 面 図

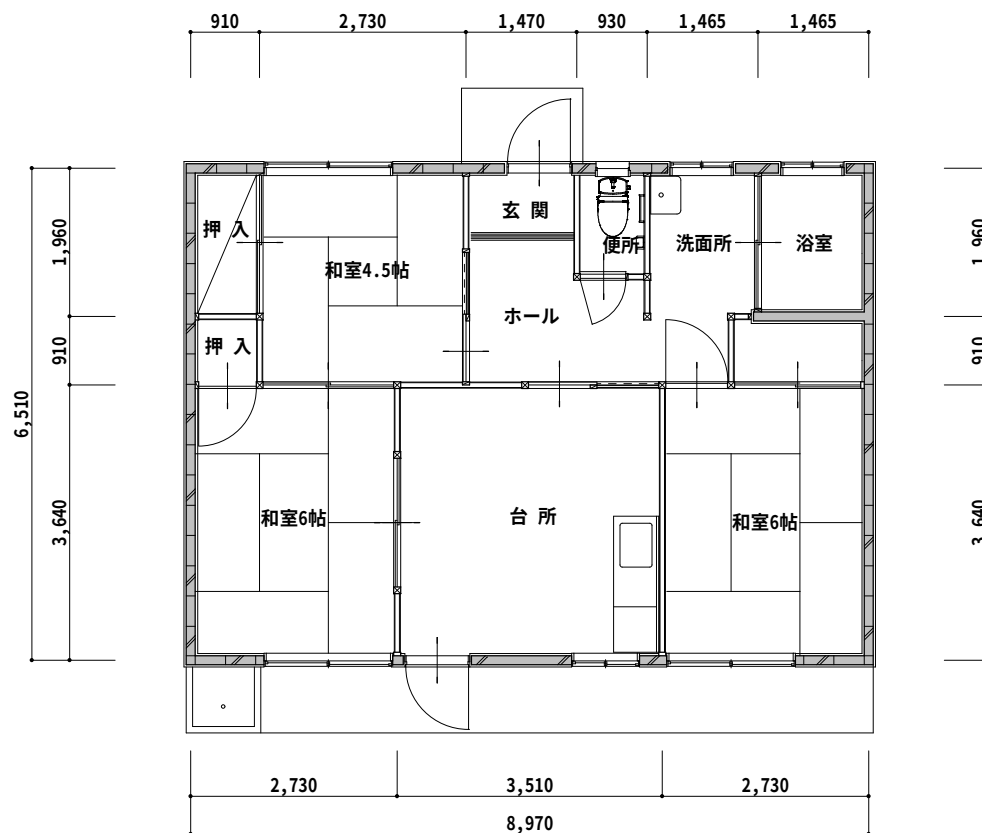
SCALE

1/100

SHEET NO.



池 田 町



【公営住宅】豊町団地	
住戸番号	54 1 - 10、55 1 - 5
建設年度	昭和 54、55 年
構造	簡易耐火構造 平屋建て
規模	3DKY
戸当り床面積	58.39 m ²
戸数	15 戸

TITLE

【公営住宅】豊町団地

DN

平面図

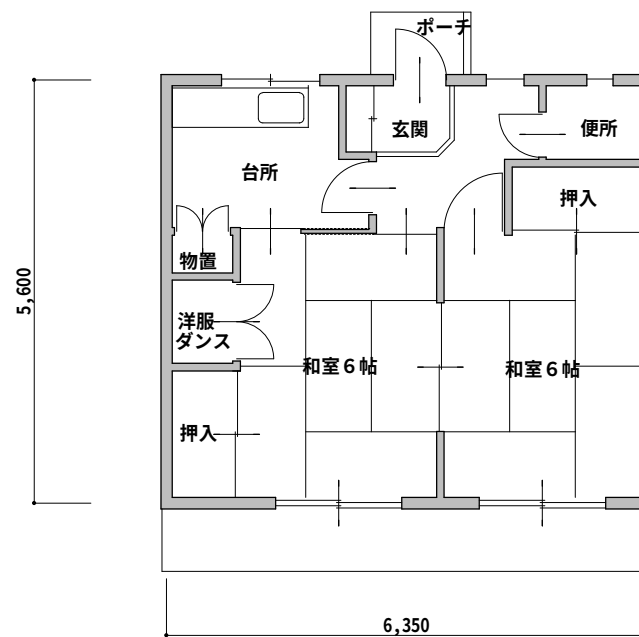
SCALE

1/100

SHEET NO.



池田町



【町単独住宅】一丁目団地	
住 戸 番 号	1 - 1 ～ 1 - 8
建 設 年 度	昭和 36・37 年
構 造	簡易耐火構造 平屋建て
規 模	2 K
戸当り床面積	35.56 m ²
戸 数	8 戸

TITLE

【町単独住宅】 一 丁 目 団 地

DN

平 面 図

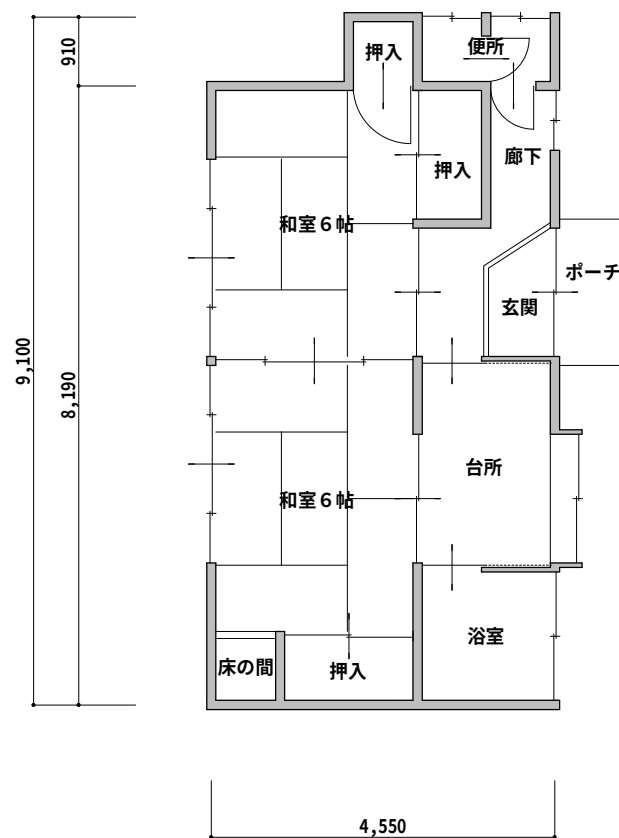
SCALE

1/100

SHEET NO.



池 田 町



【町単独住宅】一丁目団地	
住 戸 番 号	単独住宅
建 設 年 度	昭和 34 年
構 造	木造 平屋建て
規 模	2 K B
戸当り床面積	39.66 m ²
戸 数	1 戸

TITLE

【町単独住宅】 一 丁 目 団 地

DN

平 面 図

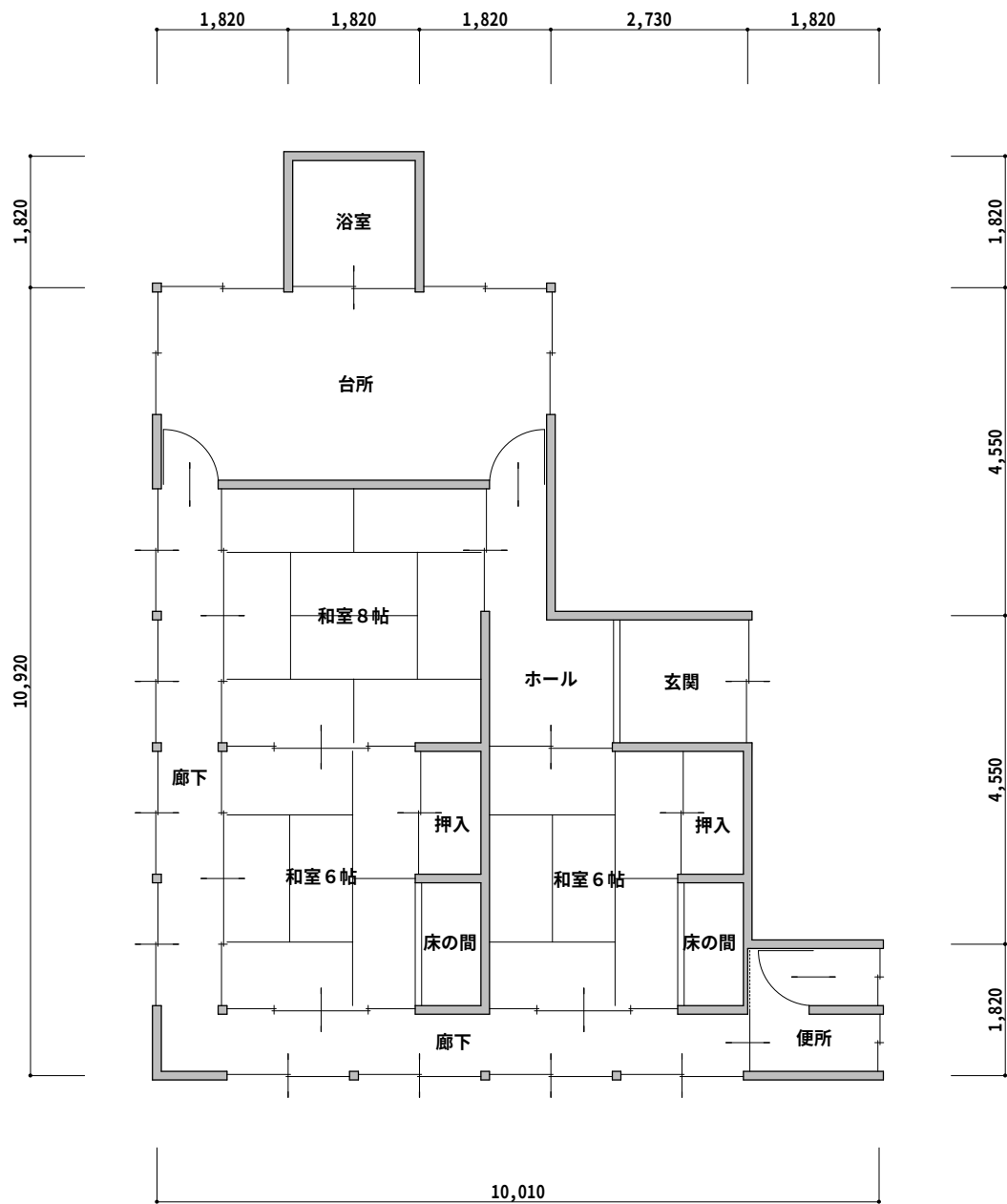
SCALE

1/100

SHEET NO.



池 田 町



【町単独住宅】 広 津	
住 戸 番 号	単独住宅
建 設 年 度	大正 15 年
構 造	木造 平屋建て
規 模	3DKY
戸当り床面積	83.47 m ²
戸 数	1 戸

TITLE

【町単独住宅】 広 津

DN

平 面 図

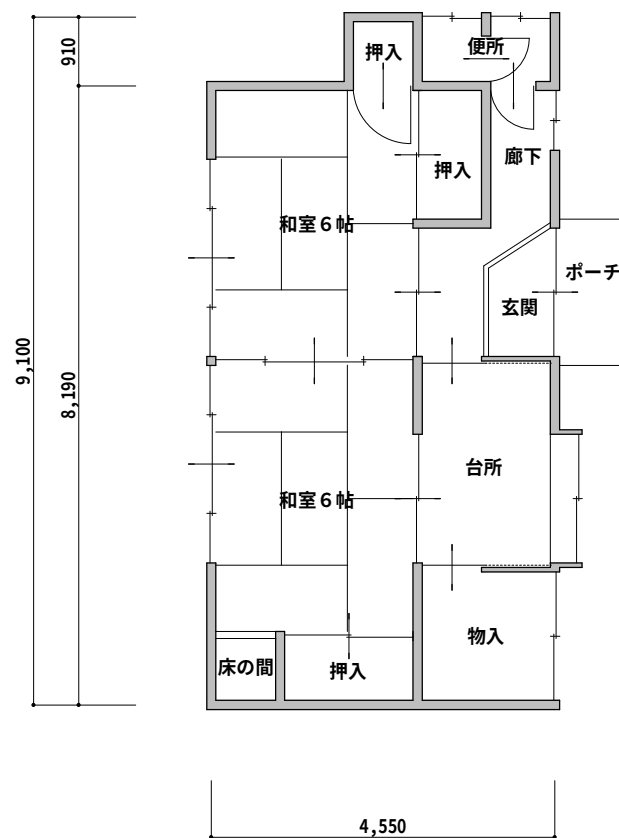
SCALE

1/100

SHEET NO.



池 田 町



【町単独住宅】 広 津	
住 戸 番 号	単独住宅
建 設 年 度	昭和 40 年
構 造	木造 平屋建て
規 模	2 K
戸当り床面積	39.66 m ²
戸 数	1 戸

TITLE

【町単独住宅】 広 津

DN

平 面 図

SCALE

1/100

SHEET NO.



池 田 町

「公営住宅等長寿命化計画」策定にあたって

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画の策定について」（平成 21 年 3 月 27 日付国住備第 147 号）により、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 21 年 3 月国土交通省住宅総合整備課）（以下「指針」という。）、「公営住宅等長寿命化計画Q&A」（平成 21 年 12 月同）（以下「Q&A」という。）に基づき作成しました。

本編

◇ 表紙

- ・町ホームページから写真データを入手し添付しています。
- ・計画のイメージカラーは町章の緑を基準としました。

◇ 目次

- ・はじめに～【様式 3】が計画本文、以降は資料となります。

数年前は、P 21(2)①基礎的項目に“資料編「公営住宅等団地別・住棟別概況」参照”としていましたので、資料編についても提出を求められることがあり、近年では、“前掲「団地概要」による。”としています。

◇ はじめに

- ・指針、県で作成した長寿命化計画に準じて表現しています。

（参考）：県の公営住宅長寿命化計画は、“平成 22（2010 年）3 月 4 日 21:20”に長野県住宅部住宅課から“【重要】長野県公営住宅等長寿命化計画の修正について（資料提供）”として各市町村にメール配信されています。

1 公営住宅等ストックの状況（P4～）

(1) 公営住宅等ストックの状況

- ・町の公営住宅等について現在のストックの状況を説明しています。

(2) 公営住宅等の団地位置図

- ・昭文社地図ソフト“スーパーマッフルデジタル Ver.10”のデータにより作成しています。

(3) 公営住宅の概要

- ・町の公営住宅の概要を各分類に分けて集計しています。

(4) 町単独住宅の概要

- ・町単独住宅の概要を各分類に分けて集計しています。

2 長寿命化計画の目的（P18）

(1) 背景

- ・指針記載例に基づき、町状況に合わせ表現しています。

(2) 目的

- ・指針記載例に基づき、町状況に合わせ表現しています。

3 長寿命化に関する基本方針（P19）

- (1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針
 - ・指針記載例に従い表記しています。
- (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
 - ・指針記載例に従い表記しています。

4 計画期間（P20）

指針により 10 年以上で設定することとなっているため、次年度（平成 24 年度）から 10 年間で設定しました。

5 長寿命化を図るべき公営住宅（P21～）

- (1) 対 象
 - ・町が管理する公営住宅、町単独住宅としています。
- (2) 団地別・住棟別状況の把握
 - ・資料編「公営住宅等団地別・住棟別概況」により団地毎の状況を整理しています。
 - （再掲）数年前は、P 21(2)①基礎的項目に“資料編「公営住宅等団地別・住棟別概況」参照”としていましたので、資料編についても提出を求められることがあり、近年では、“前掲「団地概要」による。”としています。
 - ・項目については、指針に基づき一般的な表現をしています。
- (3) 団地別・住棟別活用計画
 - ・指針に基づき、一般的な表現をしています。
- (4) 活用手法の選定結果
 - ・上記(3)により選定した結果をまとめています。
 - ～以下各団地の考え方を記しました。（考え方の一例です。）

【公営】一丁目

一次判定：経過年数、需要、高度利用に係らず、改善事業実施後管理期間 10 年を経過していないため「維持管理」

改善履歴の状況として H17 年度改修実施をしているため

二次判定：長寿命化型改善の必要性 ― 内部については、床の段差解消、主要な箇所の手摺設置は施されているため“無”と考え「修繕対応」

三次判定：二次判定の結果に基づき「修繕対応」

年度	改修項目	改修内容
H25	耐震診断	構造検討の可能な設計事務所へ依頼し、診断、結果報告及び耐震改修が必要な場合には改修計画、予算算出を行う。
H29	屋根塗装 樋取替 鉄部塗装	（大規模改修後 12 年経過） 屋根全面塗装、樋取替え 下屋等の外部鉄部の塗装
H32	給湯器更新	（大規模改修後 15 年経過） 給湯器の取替え

※ 耐震診断の結果により耐震改修が必要と判断された場合には、H26～27 年度の計画を見直し、耐震改修実施を優先させる。（各団地共通）

【公営】三丁目西

一次判定：経過年数 57 年、需要 “○”、高度利用の可能性 “○”、改善履歴 “無”
「(現地) 建替え」

二次判定：－

三次判定：敷地面積が極小なため他の利用を考慮し「用途廃止（除却）」

年度	改修項目	改修内容
H27	除却	除却（入居者が退去後除却） ・用途廃止として位置付けられたため耐震診断は実施しない。 ・耐震改修促進計画に基づき H27 年度までに耐震改修を行わないため当年度に除却（する計画と）する。

【公営】三丁目東

一次判定：耐用年数の 1/2 を経過していないため「継続判定」

二次判定：躯体の安全性～居住性 “○” 長寿命化型改善の必要性が “有” のため
「個別改善」

三次判定：二次判定の結果に基づき「個別改善」

年度	改修項目	改修内容
H25 ～ H29	外壁改修 (屋根瓦調査) 給湯器更新	外壁の全面塗装（吹付）、サッシ廻り・打継等のコーキング直し、外部鉄部塗装 外部足場を構築するため屋根瓦の調査を行い、必要に応じ割れ・ずれ箇所の部分的な修繕を実施する。 耐用年限の経過した給湯器の取替え
H32 ～ H34	設備更生	建築後 30 年経過 給水・給湯管、排水管の管内洗浄を行う。

【公営】豊町

一次判定：経過年数、需要、高度利用に係らず、改善事業実施後管理期間 10 年を経過していないため「維持管理」

二次判定：長寿命化型改善の必要性が “有” のため「個別改善」

三次判定：二次判定の結果に基づき「個別改善」

年度	改修項目	改修内容
H25	耐震診断	(前掲) 同一年度建設かつ同一プランの場合は 1 棟の診断とする。 (S54 年度建設 1 棟 5 戸の住棟は 1 棟のみの診断)
H30 ・ H31	妻壁断熱 外壁改修 屋根塗装 幹線改修	外壁の妻壁部分に断熱を施しサイディング張りとする。 妻壁以外の外壁塗装 屋根全面塗装 電気幹線改修（30A 利用の確保）

【町単】 広津

一次判定：耐用年数を既に経過、需要“×”、高度利用の可能性“×”、改善履歴“無”
により「用途廃止」

年度	改修項目	改修内容
H25	除却	除却工事（2棟とも）

【町単】 一丁目

S36・37 建設 （簡平）

一次判定：耐用年数を既に経過、需要“○”（政策空き家あり）、高度利用の可能性“○”、改善履歴“無” 「建替え」

ふつうに検討すると「建替え」になってしまいますが、政策的に建て替えは実施できないこととし「継続判定」とします。

二次判定：躯体・避難の安全性“△” 居住性“×”～改善の可能性ありとして「全面的改善」

三次判定：政策的に「全面的改善」とする。

ただし、耐震診断の結果により耐震改修に多大な費用が必要な場合は「建替え」となります。

年度	改修項目	改修内容
H25	耐震診断	（前掲）
H25 ・ H26	内外装改修 下水接続 幹線改修	大規模改修を実施（一丁目公営住宅で H17 年度実施した内容に準じて改修を行う） 躯体を残し（スケルトンの状態にして）内装の全面改修 屋根全面塗装 or 葺き替え、樋取替え 公共下水道への接続（水洗化） 電気幹線改修（30A 利用の確保）
H26	除却	S34 建設木造住棟の除却（跡地は駐車場として利用）

S34 建設 （木造）

一次判定：耐用年数を既に経過、需要“△”、高度利用の可能性“×”、改善履歴“無”
により「用途廃止」

除却後の跡地は同団地の駐車場として活用を図る。

年度	改修項目	改修内容
H26	除却	除却工事

そのほか各団地共通事項

- ① 住宅用火災報知器の設置から 10 年後に電池交換の必要あり。
- ② 耐震診断の結果により耐震改修が必要と判断された場合には、H26~27 年度の計画を見直し、耐震改修実施を優先させる。

6 公営住宅等における建替事業の実施方針（P33）

- ・あまり差し支えない程度に表現しました。

7 長寿命化のための維持管理計画（P34）

- (1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容
 - ・指針記載例に基づき、一般的な表現をしています。
- (2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧表
 - ・指針の指定様式による【様式1】～【様式3】を末尾に添付しています。

8 長寿命化のための維持管理による効果（P36～）

- (1) 長寿命化型改善に関する基本的な考え方と意義
 - ・指針記載例に基づき、一般的な表現をしています。
- (2) 長寿命化型改善の定義
 - ・指針記載例に基づき、一般的な表現をしています。
- (3) 改善事業の構成
 - ・指針記載例に基づき、一般的な表現をしています。

9 管理データベースの作成（P39）

指針記載例に基づき、一般的な表現をしています。

【様式1】

- ・資料編「団地別・住棟別の改修・修繕計画」を基本に長寿命化型改善に位置付けした工事を表記し、LCCを算出しています。
- ・LCCの考え方は、資料編「ライフサイクルコスト（LCC）算出について」によります。

【様式2】

- ・本計画期間内に事業実施の計画がない場合にも、Q&Aにより提出することとなっていますので、計画が無い旨を表記し作成しています。

【様式3】

- ・三丁目東団地の児童遊園を表記しました。

資料編

○ 団地別・住棟別概況

- ・町から提供されたデータ情報により作成しています。
- ・この様式は、指針に決められているものではありません。今後、町で有効利用できるように項目を加除することは可能です。

○ ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）算出について

国交省で定めたＬＣＣ算出は、中耐以上の規模の住宅を想定しており、地方公共団体に多くある木造、簡平、簡二などの低層住宅に当てはまらないため、独自の設定条件を設定したうえで算出しています。

○ 修繕改修周期の目安

国土交通省にて参考資料として公表されている資料です。

○ 団地別・住棟別の改修計画

- ・団地調査時の結果やその時の聞き取りの内容を検討して、各団地の年度別修繕計画を立てています。
- ・基本的に別添「修繕・改修周期の目安」に基づき、出来るだけ単年度に集中しないようにしています。
- ・各年度の改修工事費の概算額を算出しています。安全を見て多少付加した額で算定していますが、今後建設コストの状況により大きく変化することもありますので、参考程度にご確認ください。
- ・この計画は建物全体の改修計画であり、入退去に伴う修繕、小修繕（緊急に発生する修繕など）は考慮していません。

付録

団地別・住棟別概況にて、平面図を作成していますので、各団地の平面を付録としてまとめました。

業務とは別に計画策定を受託した各町村すべてに添付しています。