

# 板柳町公営住宅等長寿命化計画

(改定)

平成 26 年 3 月策定

令和 2 年 3 月改定

令和 4 年 2 月改定

板 柳 町



## 目 次

<b>第1章 公営住宅長寿命化の目的等</b> .....	<b>1</b>
1-1 背景 .....	1
1-2 目的 .....	1
1-3 計画期間 .....	1
1-4 関連計画等 .....	2
<b>第2章 公営住宅等ストックの状況</b> .....	<b>3</b>
2-1 公営住宅等を取り巻く状況 .....	3
(1) 位置・自然・気候 .....	3
(2) 土地利用・交通 .....	4
(3) 産業 .....	4
(4) 人口・世帯 .....	5
(5) 住宅・居住 .....	6
2-2 公営住宅の概要 .....	7
2-2-1 公営住宅の概要 .....	7
(1) 公営住宅の管理戸数 .....	7
(2) 入居募集状況 .....	10
2-2-2 建設年代別構造別管理戸数 .....	11
(1) 建設年代別構造別管理戸数 .....	11
(2) 住宅の耐震性 .....	11
2-2-3 居住水準 .....	12
(1) 住戸規模別戸数 .....	12
(2) 団地別修繕費等の状況 .....	14
2-2-4 居住者の状況 .....	15
(1) 世帯構成 .....	15
(2) 居住年数 .....	15
(3) 世帯収入 .....	16

第3章 長寿命化に関する基本方針 .....	17
3-1 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 .....	17
(1) 公営住宅等ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針 .....	17
(2) 点検結果に応じた適切な修繕等の方針 .....	17
(3) 修繕・改善事業等に活用できるデータ管理の方針 .....	17
3-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 .....	18
(1) 予防保全による計画的な維持管理 .....	18
(2) 仕様のアップグレード等によるライフサイクルコストの縮減 .....	18
(3) 定期点検の充実による修繕・改善の効率的な実施 .....	18
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 .....	19
4-1 長寿命化計画に位置付ける対象住宅 .....	19
4-2 団地別・住棟別の事業手法の選定 .....	20
(1) 事業手法の選定フロー .....	20
第5章 点検の実施方針 .....	36
第6章 計画修繕の実施方針 .....	37
第7章 改善事業の実施方針 .....	38
第8章 建替事業の実施方針 .....	39
第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	40
第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	44

# 第1章 公営住宅長寿命化の目的等

---

## 1-1 背景

公共施設においては、厳しい財政状況の下で、更新期を迎えつつある老朽化した公共施設のストックの効率的かつ円滑な更新を行い、多様なニーズに対応したストックの整備を進めていく必要があります。

このような状況の中、国は「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月）、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（平成26年4月）の要請を示し、本町では、公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うため、「板柳町公共施設等総合管理計画」（平成29年3月）（以下「総合管理計画」という）を策定しています。

公営住宅等に関しては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成21年3月、以下「旧指針」という）を改定し、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月、以下「改定指針」という）を公表しています。

## 1-2 目的

本町の公営住宅等は、旧指針に基づき、「板柳町公営住宅等長寿命化計画」（平成26年3月、以下「現行計画」という）を策定し、公営住宅等の維持管理を実施しています。

現行計画について、改定指針に基づき見直しを行い、定期的な点検やその結果を踏まえ、計画的な修繕による予防全的管理の実施、長寿命化に資する改善事業の実施などの取組を策定し、計画的に実施することを目的とします。

## 1-3 計画期間

本計画の計画期間は、**令和2年度から令和11年度までの10年間**とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、おおむね5年毎に見直しを行うものとします。

## 1-4 関連計画等

本計画の位置付けを次に示します。

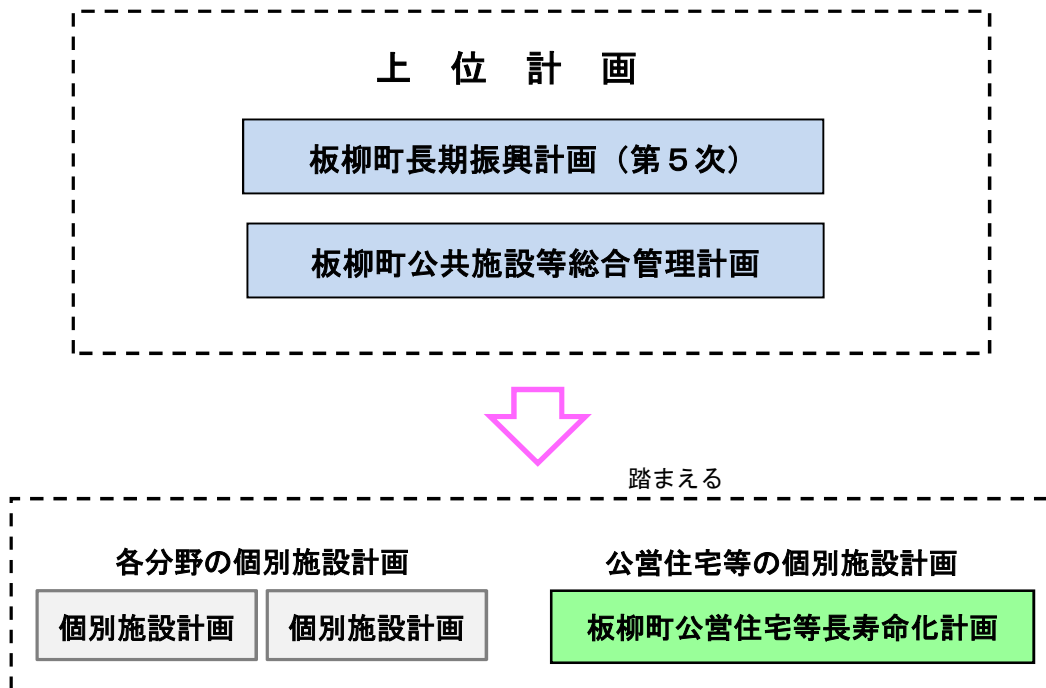


図 1-1 本計画の位置づけ

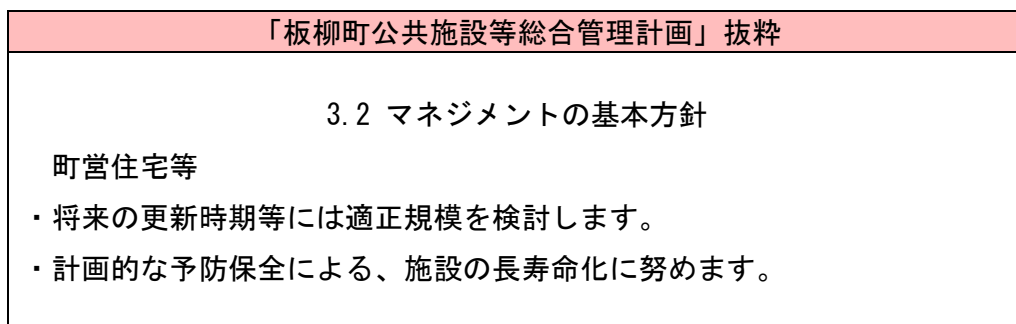


図 1-2 板柳町公共施設等総合管理計画の抜粋

## 第2章 公営住宅等ストックの状況

### 2-1 公営住宅等を取り巻く状況

#### (1) 位置・自然・気候

本町は青森県の西部津軽地区の中央に位置し、総面積は 41.88 平方キロメートルの四季の変化に富む典型的な日本海型の気候を有しています。

町内の地形は、ほとんどが平坦地で、西は岩木山、東は十川の間であり、それら水系の分厚く発達した沖積世の堆積物は、りんご園・水田としての利用に適した生産性の高い豊かな平野を形成しています。



図 2-1 板柳町の位置

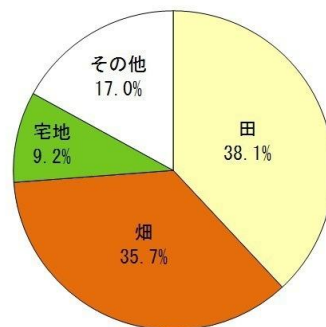
## (2) 土地利用・交通

本町の土地利用は、水田が1,594ha(38.1%)、畑が1,497ha(35.7%)、宅地が385ha(9.2%)、その他712ha(17.0%)となっており、自然的土地利用が約75%を占めています。

行政区域面積(4,181ha)全域が都市計画区域であり、そのうちの約5.4%(227ha)が用途地域に指定されています。

本町の鉄道駅はJR五能線の板柳駅があり、弘前駅へ約30分、青森駅まで1時間の距離にあります。道路網は、五能線にほぼ並行して国道339号とバイパスが南北に通り、板柳駅と大俵地を通り県道35号が東西に走っています。また、大俵で県道38号も南北に交差して走っています。

総数	4,188ヘクタール
田	1,594ヘクタール
畑	1,497ヘクタール
宅地	385ヘクタール
その他	712ヘクタール



(県下第38位)

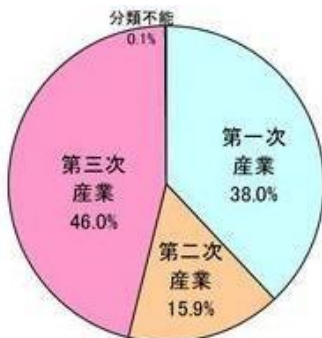
図 2-2 土地利用別面積

(出典：板柳町令和元年版ミニ統計)

## (3) 産業

本町では、一次産業就業者が38.0%と多いことが特徴であり、また、りんごが特産であり、「りんごの里」を中心にまちづくりを進めています。

区分	就業人口	構成比
<b>第一次産業</b>	<b>2,999人</b>	<b>38.0%</b>
農業	2,994人	37.9%
林業	4人	0.1%
漁業	1人	0.0%
<b>第二次産業</b>	<b>1,255人</b>	<b>15.9%</b>
鉱業	7人	0.1%
建設業	593人	7.5%
製造業	655人	8.3%
<b>第三次産業</b>	<b>3,633人</b>	<b>46.0%</b>
卸小売業 (飲食店含む)	1,327人	16.8%
金融機関	88人	1.1%
不動産業	25人	0.3%
運輸通信	250人	3.2%
公益事業	12人	0.2%
サービス	1,706人	21.6%
公務	225人	2.8%
分類不能	10人	0.1%
<b>合計</b>	<b>7,897人</b>	<b>100.0%</b>



区分	面積 (ha)	割合 (%)	収穫量 (t)	割合 (%)
ふじ	562	44.7	13,251	48.7
つがる	147	11.7	2,712	10.0
王林	159	12.7	3,039	11.2
ジョナ	164	13.1	3,199	11.8
その他	224	17.8	4,990	18.3
<b>合計</b>	<b>1,256</b>	<b>100.0</b>	<b>27,191</b>	<b>100.0</b>
			<b>(136万箱)</b>	
対県比率	面積6.1%		収穫量6.1%	
県合計	面積20,584ha		収穫量445,500t	



図 2-3 産業別就業人口とりんごの収穫量等

(出典：板柳町令和元年版ミニ統計)

#### (4) 人口・世帯

本町の人口は平成 31 年 4 月 1 日現在、13,591 人、世帯数は 5,463 世帯です。

年齢別人口構成では 65 歳以上が 31.0%となっており、少子高齢化が進行しており、さらに今後も進むことが予測されています。

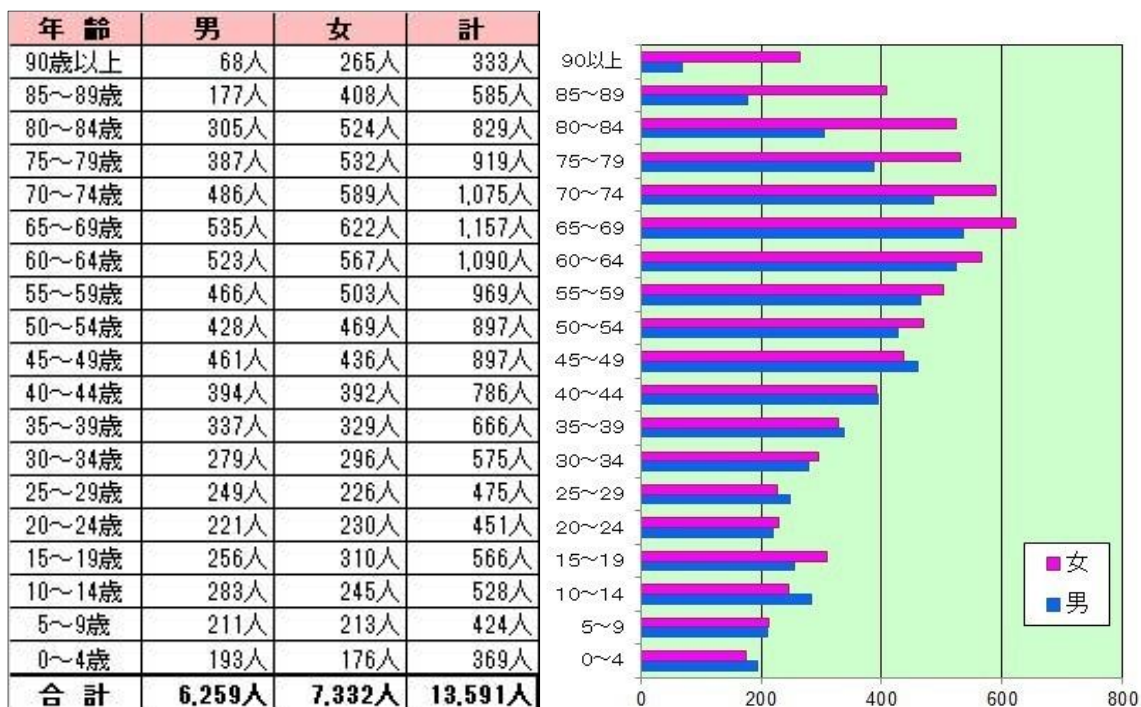


図 2-4 板柳町の人口・世帯数等

(出典：板柳町令和元年版ミニ統計)

表 2-1 人口・世帯数の推移

	人口総数 (人)	人口増減率 (%)	世帯数 (世帯)	1世帯当りの 人員 (人/世帯)	備考
平成 7 年(1995)	17,320	—	4,795	3.61	
平成 12 年(2000)	16,840	▲2.77	4,828	3.49	
平成 17 年(2005)	16,222	▲3.67	4,858	3.34	
平成 22 年(2010)	15,227	▲6.13	4,770	3.19	
平成 27 年(2015)	13,935	▲8.48	4,680	2.97	

出典：各年度国勢調査

## (5) 住宅・居住

平成 25 年 (2013) 住宅・土地統計調査によると、本町の住宅ストックは 5,290 戸となっています。空き家率は、11.7%と大きく増加する傾向にあります。

高齢者世帯の住宅状況をみると、65 歳以上の夫婦世帯は持ち家に住む割合が多くなっています。一方、高齢者単身世帯は借家に住む世帯が多くなっています。

表 2-2 住宅ストックの状況

(単位：戸)

	平成 15 年(2003)	平成 20 年(2008)	平成 25 年(2013)
住宅総数	5,010	5,480	5,290
居住ありの住宅数	4,580	5,200	4,680
居住なしの住宅数	430	270	620
うち空き家	410	250	620
空き家率 (%)	8.2	4.6	11.7

出典：各年住宅・土地統計調査

表 2-3 高齢者世帯の住宅の所有関係

住宅の所有の関係	一般世帯総数		65 歳以上の夫婦普通世帯総数		65 歳以上の単身普通世帯総数	
	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)
持ち家	4,370	93.4	520	98.1	570	90.5
公営・都市再生機構・公社の借家	0	0	20	3.8	60	9.5
民営借家	290	6.2				
給与住宅	10	0.2				
主世帯総数	4,680	-	530	-	630	-

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。市区町村は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章)

## 2-2 公営住宅の概要

### 2-2-1 公営住宅の概要

#### (1) 公営住宅の管理戸数

本町の公営住宅は、3団地、212戸あります。

双葉団地は、簡易耐火構造平屋建て11棟と簡易耐火構造2階建て4棟の80戸からなる団地で、本町の公営住宅で建築年がもっとも古く、耐用年数満了から10年以上経過し老朽化が進んでいます。また、長期間に亘る居住者が多く、高齢化も進んでいます。

いたや北団地は、中層耐火構造3階建て1棟12戸からなる団地です。

広栄団地は、中層耐火構造3階建て7棟120戸からなる大きな団地です。

表 2-4 公営住宅一覧

番号	団地名 (建設年度)	棟数	所在地	構造	戸数
1	双葉団地 (S47～S49)	15	北津軽郡板柳町大字三千石地内	簡易耐火造	80
2	広栄団地 (H3～H10)	7	北津軽郡板柳町大字三千石地内	中層耐火造	120
3	いたや北団地 (S63)	1	北津軽郡板柳町いたや町地内	中層耐火造	12
計		23			212

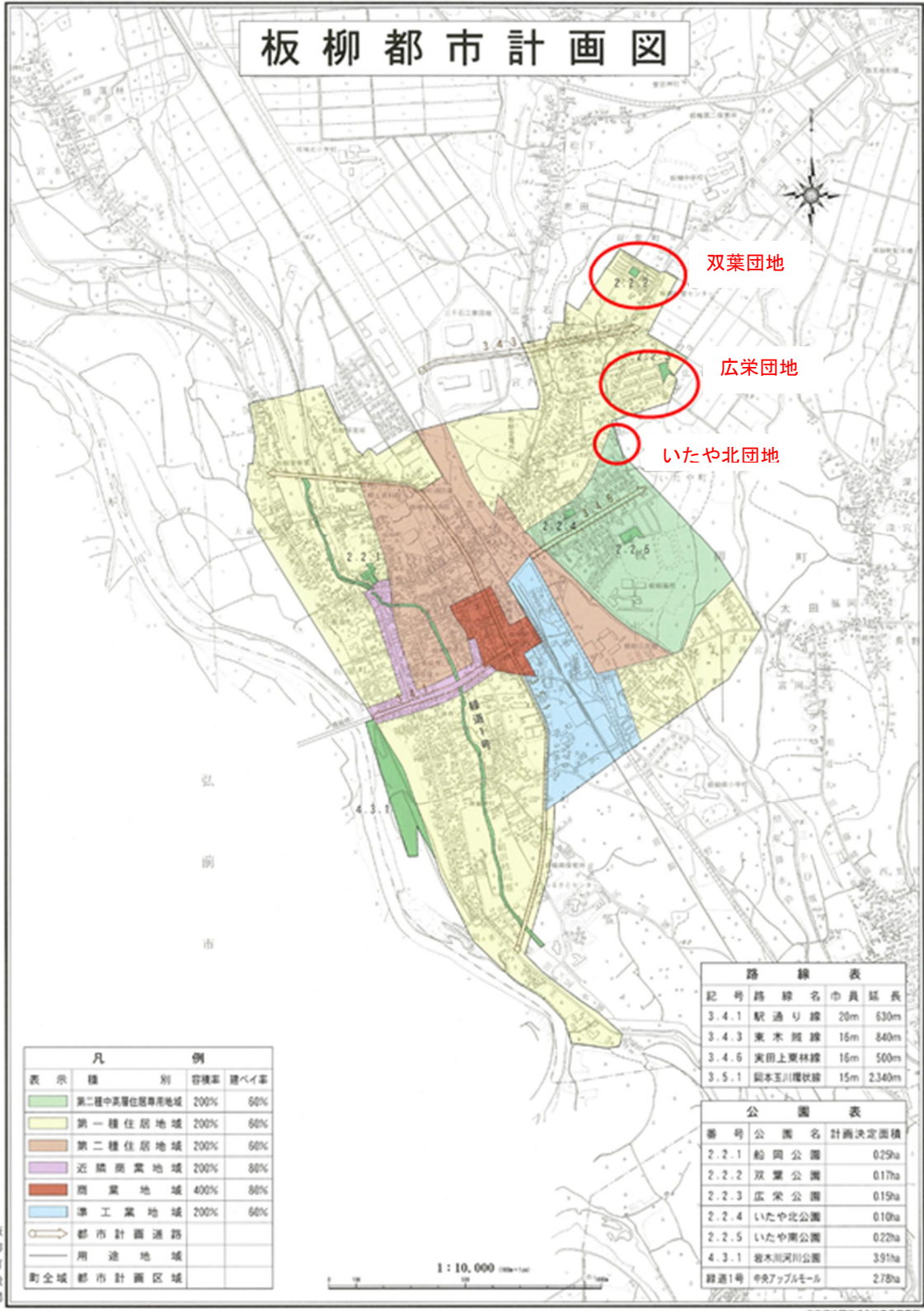


図 2-5 町営住宅分布図



双葉団地

15棟  
80戸



広栄団地

7棟  
120戸



いたや北団地

1棟  
12戸

## (2) 入居募集状況

公営住宅の入居者募集は近年で平成 29 年度～令和元年度に実施されています。公営住宅等の入居募集の行われた住棟における年平均応募倍率は、年平均 0.45 倍で推移している状況となっています。

表 2-5 公営住宅の募集状況

団地名	平成 29 年度		平成 30 年度		令和元年度		団地毎 平均応募倍率
	募集戸数 (戸)	応募者数 (人)	募集戸数 (戸)	応募者数 (人)	募集戸数 (戸)	応募者数 (人)	
双葉団地	—	—	—	—	—	—	—
広栄団地	9	4	12	5	9	4	0.43
いたや北団地	—	—	1	1	—	—	1.0
計	9	4	13	6	9	4	0.45
応募倍率	0.44		0.46		0.44		
年平均応募倍率	0.45						

(令和2年1月現在)

## 2-2-2 建設年代別構造別管理戸数

### (1) 建設年代別構造別管理戸数

本町の公営住宅は、簡易耐火平屋・2階建て、RC造となっています。簡易耐火80戸、耐火構造132戸となっています。

年代別では、「昭和40年代」が80戸、それ以降は132戸となっています。

表 2-6 建設年代別構造別管理戸数 (単位：戸)

建設年	構造	木造・		耐火構造 (RC造)	計
	簡易耐火平 屋	木造	簡易耐火平 屋建て		
昭和40年代	80	0	80	0	80 (37.7%)
昭和60年代	0	0	0	12	12 (5.7%)
平成1年代	0	0	0	108	108 (50.9%)
平成10年代	0	0	0	12	12 (5.7%)
計	80	0	80	132	212 (100%)

(令和2年1月現在)

### (2) 住宅の耐震性

建築基準法が改正された昭和56年を境に建設年代別にみると、「昭和56年以前」に建設されて耐震性が確保されていないと考えられる住宅(旧耐震基準)が80戸、「昭和57年以降」に建設されて耐震性を満たしていると考えられる住宅(新耐震基準)が132戸となっています。

表 2-7 新旧耐震基準の建設時期別構造別管理戸数 (単位：戸)

	木造・ 簡易耐火平屋	耐火構造	計
昭和56以前の建設 (旧耐震基準)	80	0	80
昭和57以降の建設 (新耐震基準)	0	132	132

## 2-2-3 居住水準

### (1) 住戸規模別戸数

公営住宅の住戸規模（戸当たり床面積）をみると、広栄団地の「70㎡以上」が120戸と双葉団地の「30～40㎡」が16戸、双葉団地の「50～60㎡」64戸、いたや北団地は「60～70㎡」が12戸などとなっています。

また、国が目指している「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必要不可欠な住宅の面積」（最低居住面積水準<sup>※</sup>）を確保していない住戸「25㎡未満」は該当なしとなっています。

#### ※最低居住面積水準

最低居住面積水準は、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必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

注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。

- ① 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
- ② 適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、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

#### ・最低居住面積水準

1人-25㎡
2人-30㎡
3人-40㎡
4人-50㎡
5人-57㎡
6人-66.5㎡
7人-76㎡

出典：住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月 国土交通省）

公営住宅の住戸規模（戸当たり床面積）をみると、国が目指している「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必要不可欠な住宅の面積「25㎡未満」は、すべての住戸が満たしています。

表 2-8 住戸規模別管理戸数

団地名	管理戸数 (戸)	25㎡未満 (戸)	25～30㎡ (戸)	30～40㎡ (戸)	40～50㎡ (戸)	50～60㎡ (戸)	60～70㎡ (戸)	70㎡以上 (戸)
双葉団地	80	—	—	16	—	64	—	—
広栄団地	120	—	—	—	—	—	—	120
いたや北団地	12	—	—	—	—	—	12	—
計	212	—	—	16	—	64	12	120

(令和2年1月現在)

表 2-9 世帯構成

団地名	一般世帯 (戸)					高齢世帯 (戸)	
	単身	2人	3人	4人	5人以上	高齢単身	高齢その他
双葉団地	8	8	4	3	1	26	8
広栄団地	14	31	15	15	5	16	9
いたや北団地	—	4	4	—	1	2	1
計	22	43	23	18	7	44	18

(令和2年1月現在)

## (2) 団地別修繕費等の状況

平成 H26～H30 年度の団地別修繕費等の推移は下記のとおりです。内容は、外壁改修、屋根改修、給水管更新、結露防止改修、下水道切替工事、台所廻り修繕などが行われています。

表 2-10 団地別修繕費の推移 (単位：千円)

団地	H26	H27	H28	H29	H30	計
双葉団地	2,526	1,717	965	54	81	5,343
広栄団地	1,819	3,158	5,087	5,391	5,442	20,897
いたや北団地	1,107	121	677	304	707	2,916
計	5,452	4,996	6,729	5,749	6,230	29,156

## 2-2-4 居住者の状況

### (1) 世帯構成

公営住宅居住者の世帯構成をみると、一般世帯は2人世帯が43世帯24.6%、次いで3人世帯が23世帯13.1%、単身世帯が22世帯12.6%などが多くなっています。

高齢世帯では、高齢単身世帯が44世帯25.1%、高齢夫婦世帯が18世帯10.3%となっており、合わせて入居者全体の35.4%を占めています。

表 2-11 世帯構成

(単位：戸)

団地名	建設年度	管理戸数	平均年齢	一般世帯					高齢世帯	
				単身	2人	3人	4人	5人以上	高齢単身	高齢夫婦
双葉団地	1972	80	66	8	8	4	3	1	26	8
広栄団地	1991	120	58	14	31	15	15	5	16	9
いたや北団地	1989	12	58	-	4	4	-	1	2	1
計				22	43	23	18	7	44	18

(令和2年1月現在)

### (2) 居住年数

公営住宅居住者の居住年数をみると、「20～30年未満」が68戸で全体の38.9%を占めていて、「15～20年未満」が25戸14.2%、「10～15年未満」が22戸12.6%など、比較的長期の居住が多い状況となっています。

表 2-12 居住年数

(単位：戸)

団地名	平均居住年(年)	居住年数						
		5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～30年未満	30～40年未満	40年以上
双葉団地	25	2	11	4	7	9	10	15
広栄団地	17	14	6	14	17	54	-	-
いたや北団地	17	1	1	4	1	5	-	-
計		17	18	22	25	68	10	15

(令和2年1月現在)

### (3) 世帯収入

公営住宅居住者の世帯収入をみると、「0円（収入無し）」が66戸37.7%、「100万円未満」が36戸20.6%、「100～200万円未満」が45戸25.7%などとなっています。

表 2-13 世帯収入

(単位：戸)

団地名	世帯収入						
	0円	100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～400万円未満	400～500万円未満	500万円以上
双葉団地	27	11	10	5	3	-	2
広栄団地	35	23	32	9	3	2	1
いたや北団地	4	2	3	2	1	-	-
計	66	36	45	16	7	2	3

(令和2年1月現在)

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

---

### 3-1 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

公営住宅等ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針、点検結果に応じた適切な修繕等の方針、今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切なデータ管理の方針について、次のとおり設定します。

#### (1) 公営住宅等ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針

- ・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。
- ・点検項目、劣化損傷の程度の評価は、概ね以下のとおりとします。

##### <主な点検項目>

- ① 敷地及び地盤、② 建築物の外部、③ 屋上及び屋根、④ 建築物の内部、⑤ 避難施設等
- ⑥ 「①～⑤」以外（床下換気、遊具の劣化）

##### <劣化損傷の程度>

- A：概ね問題なし  
B：軽微な対応、経過観察、  
C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査） D：緊急に補修・改善を要する

#### (2) 点検結果に応じた適切な修繕等の方針

- ・点検の結果、「C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）」及び「D：緊急に補修・改善を要する」となった部位等については、専門業者に委託して詳細調査を実施し、適切な修繕等を実施します。

#### (3) 修繕・改善事業等に活用できるデータ管理の方針

- ・団地別・住棟別のカルテを作成し、公営住宅情報としてデータを管理します。

### 3-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要であることを踏まえ、改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針を以下のとおり設定します。

#### (1) 予防保全による計画的な維持管理

良質な住宅ストックについては、対処療法的な維持管理から、予防保全による長期の計画的な維持管理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ります。

- ・周期的に実施する必要がある修繕を計画的に実施

#### (2) 仕様のアップグレード等によるライフサイクルコストの縮減

仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

- ・適切な時期に調査・点検を行った上で、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕を延期する

#### (3) 定期点検の充実による修繕・改善の効率的な実施

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ます。

- ・日常的な保守点検を実施

## 第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

---

### 4-1 長寿命化計画に位置付ける対象住宅

公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、本町が管理する公営住宅のうち、広栄団地、いたや北団地住宅とします。

また、当該住宅の入居者の共同の福祉のために必要な集会所等の共同施設も対象とします。

## 4-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

### (1) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の選定フローに準じて実施します。

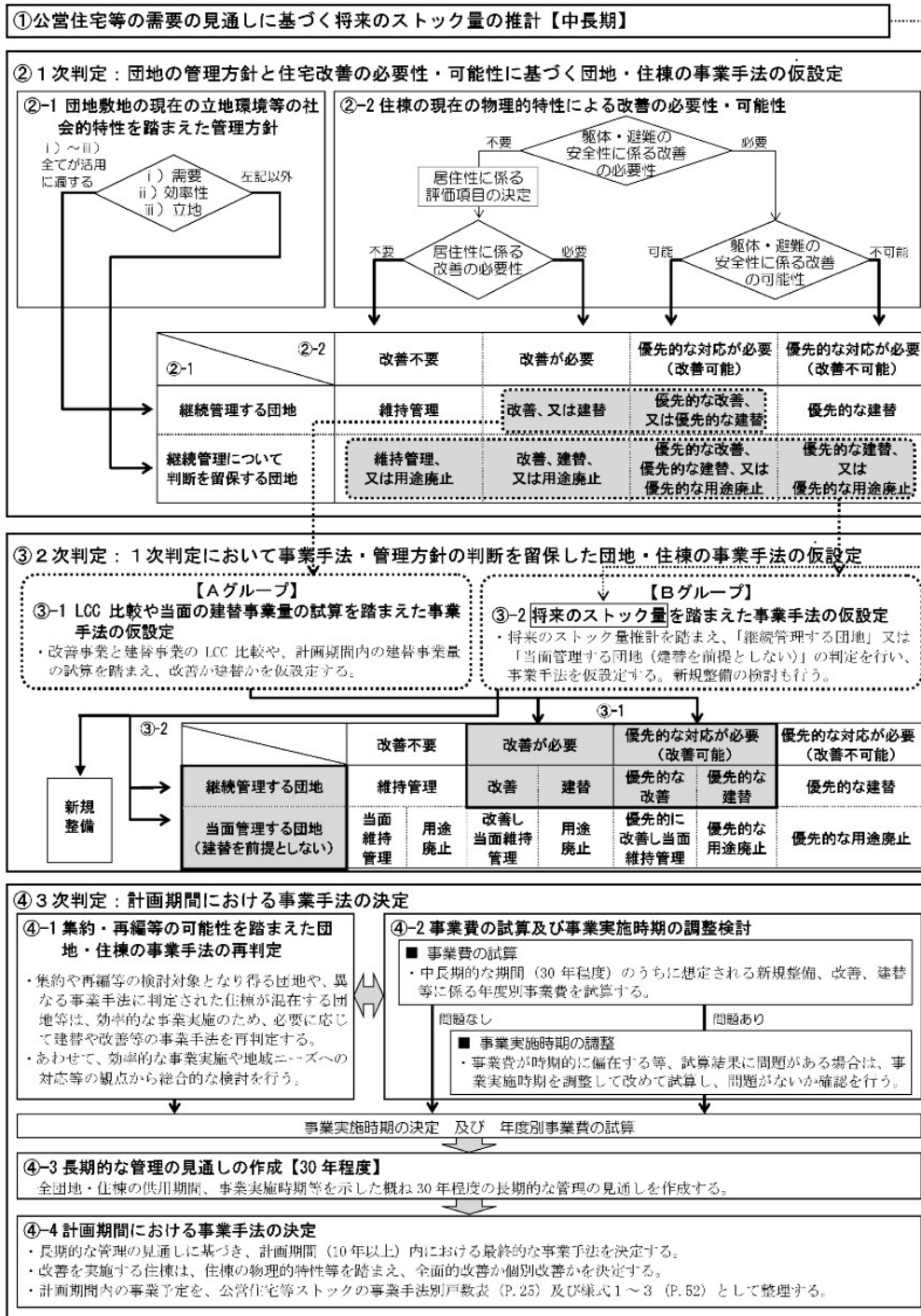


図 4-1 事業手法の選定フロー

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課

## ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

### i) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計は、「ストック推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム“将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計”）」を使用します。

※：著しい困窮年収とは、世帯年収と民営の借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収です。

### ii) 著しい困窮年収未満の世帯の総数

推計結果は、以下に示すとおり、推計に使用した国立社会保障・人口問題研究所による将来人口が減少するという見通しに伴い、著しい困窮年収未満の世帯数も減少し、2040年度央で47世帯となる結果となります。

表 4-1 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	97	86	76	64	54	47

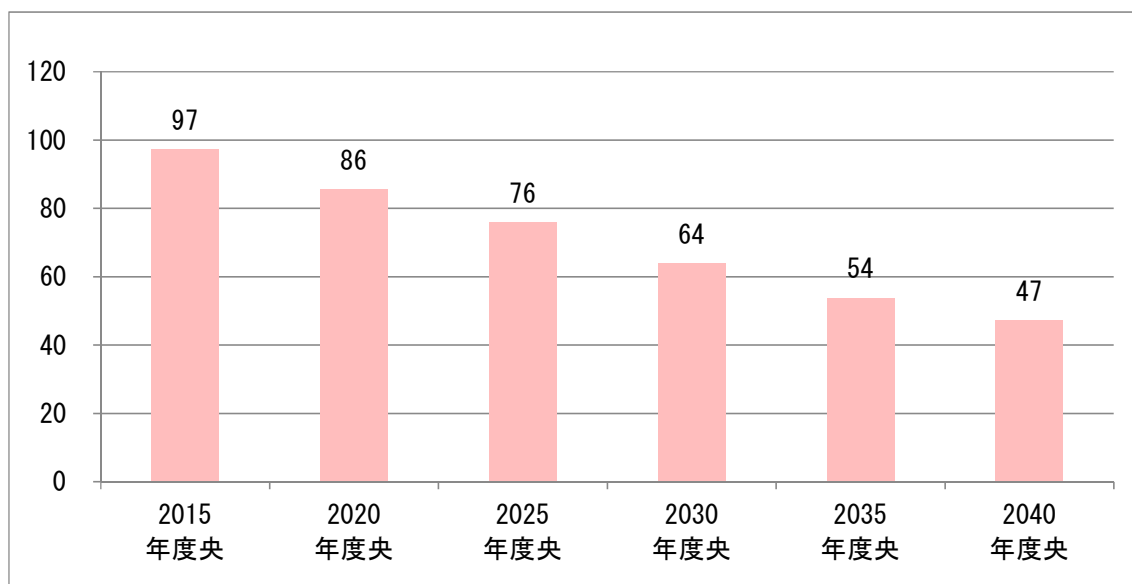


図 4-2 著しい困窮年収未満の世帯の総数

## ii) 将来の公営住宅のストック数の推計

ストック推計プログラムで推計された、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計と現在の公営住宅に居住している世帯の状況を比較します。

当町の町営住宅管理条例では、収入の要件として21万4000円未満としているため、300万円未満の収入の世帯については、貧困世帯として扱っておりますが、現状で185世帯が居住しています。

一方でストック推計プログラムで算出された2020年の著しい貧困世帯は86世帯となり、大きな差異が発生します。

現在300万円未満の世帯割合は、全体の84%となることから、当町の公営住宅の整備数は適正な範囲にあると考えます。

よって、将来必要なストック数については、ストック集計プログラムで推計された著しい困窮年収未満の世帯数の増減の比率を、現在の公営住宅の管理戸数に当てはめて推計することとします。

表 4-2 世帯収入（再掲）

（単位：戸）

団地名	世帯収入						
	0円	100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～400万円未満	400～500万円未満	500万円以上
双葉団地	27	11	10	5	3	-	2
広栄団地	35	23	32	9	3	2	1
いたや北団地	4	2	3	2	1	-	-
計	66	36	45	16	7	2	3

（令和2年1月現在）

表 4-3 著しい困窮年収未満の世帯の推計総数割合

	2015年度央	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	97	86	76	64	54	47
（2020を1.000とした比率）	-	1.000	0.884	0.744	0.628	0.547

以上より、2040年の著しい困窮年収未満の世帯数は、2020年の54.7%となるため、ストック量としては、116世帯を目標とします。中長期的には96戸の余剰が発生すると推計します。

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

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

### ②－1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

現在の団地の「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を保留する団地」とし、2次判定において将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討します。

なお、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在している場合は、総合的に勘案して将来的な管理方針を判定します。

継続管理する団地の判定項目と判定基準は、以下に示すとおりです。

表 4-4 継続管理する団地の判定基準

項目	判定基準等
i) 需要	<p>【近年の入居申し込み・募集の状況】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居申し込み・募集の実績あり（入居率8割以上を含む）→需要あり 高</li> <li>・入居申し込み・募集の実績なし→需要なし 低</li> </ul>
ii) 効率性	<p>【高度利用の可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中高層住居専用地域以上の用途地域内に立地している→可能性 高</li> <li>・低層住居専用地域内もしくは用途地域外に立地している→可能性 低</li> <li>・広幅員な道路に接道し、敷地形状の整形がとれている→可能性 高</li> <li>・狭小な道路に接道している、もしくは敷地形状の整形がとれていない→可能性 低</li> </ul>
iii) 立地	<p>【利便性】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・バスの公共交通機関が近接している→利便性が高い</li> <li>・公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接している→利便性が高い</li> </ul> <p>【地域バランス】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣地域に他の公営住宅団地がない→必要性が高い</li> </ul> <p>【災害危険区域等の内外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第 39 条※の災害危険区域及びその他法令等に基づく災害等危険区域の範囲内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地として扱わない。→低</li> </ul> <p>※建築基準法第 39 条</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。</li> <li>2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。</li> </ol>

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の判定結果は、下表に示すとおりです。

表 4-5 継続管理に関する判定結果

団地名	需要	効率性		立地			継続管理 する団地	継続管理に ついて判断 を留保する 団地
		用途 地域	接道・ 敷地形状	利便性	地域 バランス	災害危険 区域等の 内外		
双葉団地	低	高	高	高	低	高	—	○
広栄団地	高	高	高	低	低	高	—	○
いたや北団地	高	高	低	低	低	高	—	○

注) 需要、効率性、立地の全てが高の場合、継続管理する団地とし、それ以外は、継続管理について判断を留保する団地とします。

## ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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

改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準は、以下に示すとおりとします。

表4-6 改善の必要性・可能性の判定項目と判定基準

項目	判定基準等
i) 躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和57年以降に建築</li> <li>→耐震性あり→改善不要→居住性に係る改善の必要性の評価</li> <li>・昭和56年以前に建築</li> <li>→耐震診断の有無</li> <li style="padding-left: 20px;">→耐震性あり →改善不要</li> <li style="padding-left: 20px;">→耐震性なし →耐震改修可能→「優先的な対応が必要（改善可能）」</li> <li style="padding-left: 40px;">→耐震改修不可能→「優先的な対応が必要（改善不可能）」</li> </ul>
ii) 避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二方向避難または防火区画が確保されている → 避難の安全性あり</li> <li>・二方向避難または防火区画が確保されていない→ 避難の安全性なし</li> <li style="padding-left: 20px;">→改善による確保が可能→「優先的な対応が必要（改善可能）」</li> <li style="padding-left: 20px;">→改善による確保が困難→「優先的な対応が必要（改善不可能）」</li> </ul>
iii) 居住性	<p>下記の両項目について居住性が高い場合 → 高</p> <p>【最低居住水準】</p> <p style="padding-left: 20px;">下記の居住面積を満たしている → 居住性が高い</p> <p style="padding-left: 40px;">居住面積を満たしていない → 居住性が低い</p> <p>(1) 単身者 25㎡</p> <p>(2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡</p> <p>【住戸内部の居住性】</p> <p>以下の項目が整備されている →居住性が高い</p> <p style="padding-left: 40px;">整備されていない（整備する必要がある） →居住性が低い</p> <p>○水洗化・浴室・バリアフリー化</p>

i) 躯体の安全性

躯体の安全性については、昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は安全性ありと判断します。

表 4-7 躯体の安全性の判定結果

分類		団地名	判定
躯体の安全性があると認められる団地	昭和 57 年以降に建築された団地	広栄団地 いたや北団地	避難の安全性の判定へ
	昭和 56 年以前に建築された団地で、耐震診断の結果耐震性有りと診断されたか耐震補強済みの団地	—	
躯体の安全性が認められない団地	昭和 56 年以前に建築された団地	双葉団地	改善による対応の可能性の判定へ

i-2) 躯体の改善の可能性

躯体の安全性が認められない住宅の改修による対応の可能性については、住宅の耐用年数をもとに判断します。

本計画策定時点(令和元年)で耐用年数を超過していない住宅は、耐震改修等を行うことにより、躯体の安全性の向上が可能であると判定します。

表 4-8 改善による対応の可能性の判定結果

分類		団地名	判定
改善の可能性あり	耐用年数を超過していない	—	優先的な対応が必要 (改善可能)
改善の可能性なし	耐用年数を超過している	双葉団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)

### iii) 避難の安全性

躯体の安全性が確保されていると判定された住宅と、改修の可能性があると判断された住宅について、避難の安全性は2方向避難の確保の状況から判定を行います。

表 4-9 避難の安全性の判定結果

分類		団地名	判定
安全性あり	2方向避難が確保されている	双葉団地 広栄団地 いたや北団地	居住性の判定へ
安全性なし	2方向避難が確保されていない	—	改善の可能性の判定へ

### iv) 居住性

居住性の判定の対象となる団地について、居住水準の確保の状況と、住戸内部の視点から判定します。

#### a) 最低居住面積水準の確保

表 4-10 最低居住水準からの判定結果

分類	団地名	判定
居住水準を満たす団地	双葉団地 いたや北団地 広栄団地	改善不要
居住水準未達の団地	—	改善が必要

b) 住戸内部の視点

表 4-1 1 住戸内部の居住性からの判定結果

分類	団地名	未整備の内容	判定
整備済みで居住性が高いと判断される団地	広栄団地	—	改善不要
未整備で居住性が低いと判断される団地	いたや北団地	3点給湯	改善が必要
	双葉団地	高齢者対応 3点給湯	

【1次判定結果】

②-1 及び②-2 の判定結果を総合的に勘案し、事業手法を「維持管理」、「改善」、「建替」、「用途廃止」のいずれかに仮設定します。

1次判定結果は下表に示すとおりとし、AグループとBグループを設定します。

表 4-1 2 1次判定結果

②-2 \ ②-1	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
			改善可能	改善不可能
維持管理する団地	【維持管理】	【改善、又は建替え】	【優先的な改善 又は建替】	【優先的な建替】
	—	—	—	—
維持管理について判断を保留する団地	【維持管理 又は用途廃止】	【改善、建替 又は用途廃止】	【優先的な改善、建替 又は用途廃止】	【優先的な建替 又は用途廃止】
	広栄団地	いたや北団地	—	双葉団地

Aグループ

Bグループ

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

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

本町の公営住宅は、すべての団地がBグループに該当します。

Bグループの管理方針等の仮設定は、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。次に、現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を踏まえ、事業手法を仮設定します。

#### i) 将来的な活用にあたっての優先順位

「②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」で検討した需要、効率性、立地の判定結果等を点数化し、優先順位を設定します。

点数化の方法は、「低＝1点」、「高＝2点」として合計点を算出し、この合計点に耐用年限の残年数（基準年 2019 年）を加算して評価点とし、評価点の高い団地を優先順位が高いものとします。

なお、建設年度の異なる棟がある場合は、古い年度を採用します。

表 4-13 将来的な活用にあたっての優先順位

団地名	需要	効率性		立地			合計点 a	耐用 年限の 残年数 b	評価点 c= a+b	優先 順位
		用途 地域	接道 敷地形状	利便性	地域 バランス	災害危険 区域等の 内外				
双葉団地	低1	高2	高2	高2	低1	高2	10	0	10	3位
広栄団地	高2	高2	高2	低1	低1	高2	10	40	50	1位
いたや北団地	高2	高2	低1	低1	低1	高2	9	37	46	2位

ii) 将来的なストックの過不足量を踏まえた事業手法の仮設定

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来の公営住宅のストック数の推計結果から、当町では、2030年に156戸、2040年に116戸と推移し、公営住宅の余剰が発生すると推計されます。

このため、将来的な活用にあたっての優先順位から、下記のとおり事業手法を仮設定します。

表 4-14 将来ストック数からの事業手法

団地名	優先順位	管理戸数	事業手法
広栄団地	1位	120	長期的に維持管理します。
いたや北団地	2位	12	中期的に利用するため、改善しながら当面維持管理します。 長期的には用途廃止を検討します。
双葉団地	3位	80	空き戸、空き棟の状況を勘案しながら、順次用途廃止します。

【2次判定結果】

2次判定の結果は、以下のとおり判定します。

表 4-14 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

	改善不要	改善が必要	優先的な改善が必要 (改善可能)	優先的な改善が必要 (改善不可能)
新規整備 (該当なし)	【維持管理】 広栄団地	【改善】 —	【優先的な改善】 —	【優先的な建替え】 —
		【建替】 —	【優先的な建替え】 —	
	【当面維持管理】 —	【改善し当面維持管理】 いたや北団地	【優先的に改善し当面維持管理】 —	【優先的な用途廃止】 双葉団地
		【用途廃止】 —	【用途廃止】 —	

#### ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定は、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）
- ④-4 計画期間における事業手法の決定

#### ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、下表に示す視点から検討します。

表 4-16 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項目

項目	検討内容
①団地単位での効率的活用に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善と建替えが混在する場合、全棟建替えの方が有効利用できるか検討</li> <li>・全棟改善の場合、分散して事業実施するよりも同時期に一括工事する方がコストダウンを図れるか検討</li> </ul>
②集約・再編等の可能性に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する地域において建替と判定した場合、集約・再編した方が有効利用できるか検討</li> <li>・地域内に相当規模の公有地がある場合、その公有地を活用して非現地建替による合理的な事業実施が可能か検討</li> </ul>
③まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討</li> <li>・団地周辺に、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討</li> <li>・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワーク形成等を検討</li> </ul>
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する地域において、複数の団地が立地する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や公的賃貸住宅が立地する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討</li> <li>・地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を検討</li> </ul>

表 4-17 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結果

項目	再判定内容
①団地単位での効率的活用に関する検討	・該当する団地なし
②集約・再編等の可能性に関する検討	・双葉団地においては、近接する広栄団地への集約化も検討し、双葉団地の住棟の効率的な用途廃止を検討する。
③まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	・該当する団地なし
④地域単位の視点、他の事業主体等との連携の視点	・該当する団地なし

#### ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定し、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整します。

表 4-18 改善事業費の算定

団地名	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	改善工事費 (千円/戸)
広栄団地	H3~H10	RC-3F	7	120	2,640
いたや北団地	S63	RC-3F	1	12	2,740

#### ④-3 長期的な管理の見通しの作成

今後 30 年程度の長期的な管理の見通しは、下表に示すとおりです。

表 4-19 今後 30 年程度の長期的な管理の見通し

団地名	長期的な管理の見通し
双葉団地	<p>竣工後 47 年が経過する簡易耐火構造平屋・2 階建ての住宅です。</p> <p>管理戸数 80 戸の団地です。</p> <p>改修等を行いながら維持管理しますが、空き戸を勘案しながら、住棟単位で用途廃止を進めます。</p>
広栄団地	<p>竣工後 22～29 年が経過する RC 造 3 階建ての住宅です。</p> <p>7 棟で管理戸数 120 戸の大規模な団地です。</p> <p>当面の間は、改修等を行い、維持管理します。</p> <p>長期的（30 年）には必要に応じ、さらなる長寿命化を検討します。</p>
いたや北団地	<p>竣工後 32 年が経過する RC 造 3 階建ての住宅です。</p> <p>管理戸数 12 戸の団地です。</p> <p>当面の間は、改修等を行い、維持管理します。</p> <p>長期的（30 年）には耐用年数と機能を勘案しながら、用途廃止を検討します。</p>

#### ④-4 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年）内に実施を予定する事業は、下表に示すとおりです。

これらの実施にあたっては、今後とも定期点検を実施し、適切な維持管理を図ることが基本であり、個別改善と長寿命化型を組み合わせながら合理的に進めることとします。

表 4-20 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	212戸		
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	212戸	156戸	156戸
うち計画修繕対応戸数	72戸	60戸	132戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	140戸	96戸	24戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	56戸	56戸

※同一の住戸を対象に事業を実施する場合があるため、期間ごとの戸数の和と合計は一致しない。

## 第5章 点検の実施方針

公営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法第12条に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて点検を実施します。

外観からの目視により、容易に確認することが可能な部位等については、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便な内容による日常点検を年に1回程度実施して、点検記録として整理し、計画的な修繕、維持管理に活用します。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を行います。

また、入退去時に室内の点検を行い、不具合等について適切に対処します。

表 5-1 点検の方針

分類	点検箇所	方針
定期点検	・屋根 ・外壁 ・給排水管 等	劣化の進行が団地・棟の大規模な修繕や改善、更新に繋がる箇所については、経過年数や老朽度を勘案し、優先順位の高い棟から点検を行い、劣化状況の早期発見に努める。
日常点検	・外構 ・児童遊具 等	外構や児童遊具等の目視による点検が可能な部位等について、年に1回程度、職員による日常点検を行う。
入退去時の点検	・バルコニー ・台所・浴室 等	居室専用部分等については定期点検や日常点検を行うことが困難なため、入退去時に点検を行う。

## 第6章 計画修繕の実施方針

---

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、標準的な修繕周期や点検結果を踏まえ、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施します。

また、日常点検及び定期点検の結果等により、不具合が発見された場合には、専門業者の詳細調査結果を踏まえ、適切に対応します。

表 6-1 計画修繕の実施方針

分 類	方 針
計 画 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がある計画修繕
経 常 的 な 修 繕	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 室 修 繕	退出し空室となった住戸内の美観（畳や壁紙クロス、襖等）を確認し、実施する必要がある箇所についての修繕

## 第7章 改善事業の実施方針

---

改善事業の実施方針は、団地・棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮ながら、下記に示すように進めます。

### (1) 安全性確保型改善事業

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を進めます。

【実施内容】避難器具の設置、住宅用防災機器の設置等

### (2) 長寿命化型改善事業

維持管理予定とした住宅を対象に、耐久性の向上や躯体への悪影響を低減させる予防保全的な改善を進めます。

【実施内容】屋根改修、外壁改修、配管等のライフライン改修等

### (3) 福祉対応型改善事業

高齢者が安全・安心して居住できるよう、必要に応じ、住戸内、共用部のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】段差解消、手摺の追加設置等の高齢者対応等

### (4) 居住性向上型改善事業

維持管理予定とした住宅を対象に、住宅設備や建具等の機能向上を行い、居住性を向上させる改善を進めます。

【実施内容】住宅設備改修、便所改修、建具改修等

## 第8章 建替事業の実施方針

---

本町では、現時点において建替事業の実施予定はありません。

将来において建替を検討する場合、以下の事項について検討するものとします。

- ・耐用年限を超過し長期活用が困難な住宅については、地域の実情や入居者の状況、需供動向を踏まえて、建物、設備、施設等を計画します。
- ・近接する公営住宅（建替・用途廃止）との調整を図りながら、一体的な建替を図ります。
- ・ユニバーサルデザインを積極的に導入し、適正な居住水準と安全性の高い住宅設備水準を備えたストックを目指します。
- ・従前居住者の住戸確保と、子育て世帯、母子世帯、高齢世帯等の割合を考慮した福祉型供給を検討します。
- ・福祉施策等との連携を考慮し、設計段階において、関係機関と必要な施設等の検討を行います。
- ・駐車場は地域の実情を考慮し、供給戸数分だけでなく、福祉車両についても確保できるよう努めます。
- ・環境負荷の低減や、太陽光発電等の環境共生型の住宅整備に努めます。
- ・民間賃貸住宅を利用した家賃補助制度の構築、民間賃貸住宅（空き家・アパート）の借り上げ住宅化、セーフティネット住宅等の施策を検討します。

今後とも国や県の住宅施策を確認しながら、低所得者等に低廉な家賃で、かつ良好な住宅ストックを満たす住宅を提供するため、様々な施策の検討を行います。

## 第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

---

住棟単位の計画修繕・改善事業の一覧について、以下の3つの様式にて次頁以降に示します。

【様式1】 計画修繕・改善事業の予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 板柳町

住宅の区分：  公営住宅  特定公共  
賃貸住宅  地価賃  
(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)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
広栄団地	A1号棟	18	RC造	H4	R3			屋根塗装・外壁 塗装・共同玄関 改修										1,011	
広栄団地	A2号棟	18	RC造	H7	R3							屋根塗装・ 外壁塗装						1,458	
広栄団地	A3号棟	12	RC造	H10	R3								屋根塗装・ 外壁塗装				981		
広栄団地	B1号棟	18	RC造	H3	R3			屋根塗装・外壁 塗装・共同玄関 改修									939		
広栄団地	B2号棟	18	RC造	H5	R3				屋根塗装・外壁 塗装・共同玄関 改修								1,167		
広栄団地	B3号棟	18	RC造	H6	R3						屋根塗装・ 外壁塗装						1,362		
広栄団地	B4号棟	18	RC造	H8	R3							屋根塗装・ 外壁塗装					1,444		
いたや北団地	—	12	RC造	S63	R3									屋根塗装・ 外壁塗装			740		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。



【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 板柳町

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	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容											備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
双葉団地	児童遊園 (滑り台)	H3	R2						遊具塗装					遊具塗装		
広栄団地	集会所	H3	R2								屋根塗装					
広栄団地	児童遊園 (滑り台・ブラン コ)	H3	R2						遊具塗装					遊具塗装		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

団地別住棟別にライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算出します。その結果は、下表に示すとおり、LCC縮減効果ありとなっています。

表10-1 ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟番号	戸数 (戸)	構造	建設年度	LCCk 縮減効果 (千円/棟・年)
広栄団地	A 1	18	RC-3F	H 4	1,011
	A 2	18	RC-3F	H 7	1,458
	A 3	12	RC-3F	H10	981
	B 1	18	RC-3F	H 3	939
	B 2	18	RC-3F	H 5	1,167
	B 3	18	RC-3F	H 6	1,362
	B 4	18	RC-3F	H 8	1,444
いたや北団地	1	12	RC-3F	S63	740

今後、定期的な点検を実施し、公営住宅ストックの状況を把握した上で、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、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減が期待できます。