

様 似 町
公 営 住 宅 等 長 寿 命 化 計 画

平成 2 8 年 3 月

(目 次)

はじめに	1
(1) 計画の位置づけ	1
(2) 計画の役割	2
1. 公営住宅等ストックの状況	3
1-1 建物の状況	3
(1) 管理種別	3
(2) 構造種別	5
(3) 型式	6
(4) 住宅の老朽化の状況	7
(5) 団地別概要	8
1-2 入居者の状況	10
(1) 年齢構成	10
(2) 世帯人員	10
(3) 高齢者世帯	11
(4) 収入超過者の状況	11
2. 公営住宅等長寿命化計画の目的	13
(1) 背景	13
(2) 目的	13
3. 長寿命化に関する基本方針	14
(1) スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	14
(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	14
(3) 公営住宅の目標管理戸数の設定	15
4. 計画期間	18
5. 長寿命化を図るべき公営住宅等	19
(1) 団地別・住棟別活用計画	19
(2) 判定結果の概要	29
(3) 団地活用プログラム	30

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針	32
(1) 基本方針	32
(2) 団地別方針	32
7. 長寿命化のための維持管理計画	36
(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容	36
(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧	39
8. 長寿命化のための維持管理計画による効果	47
(1) 効果の基本的な考え方	47
(2) 長寿命化型改善によるライフサイクルコストの算出	47
(3) 長寿命化型改善工事費の概要	48
(4) 住棟別ライフサイクルコストの算出結果の概要	49
(5) 西町第1団地のライフサイクルコスト算出	51
(6) 大通第1団地のライフサイクルコスト算出	54
(7) 錦町団地のライフサイクルコスト算出	57

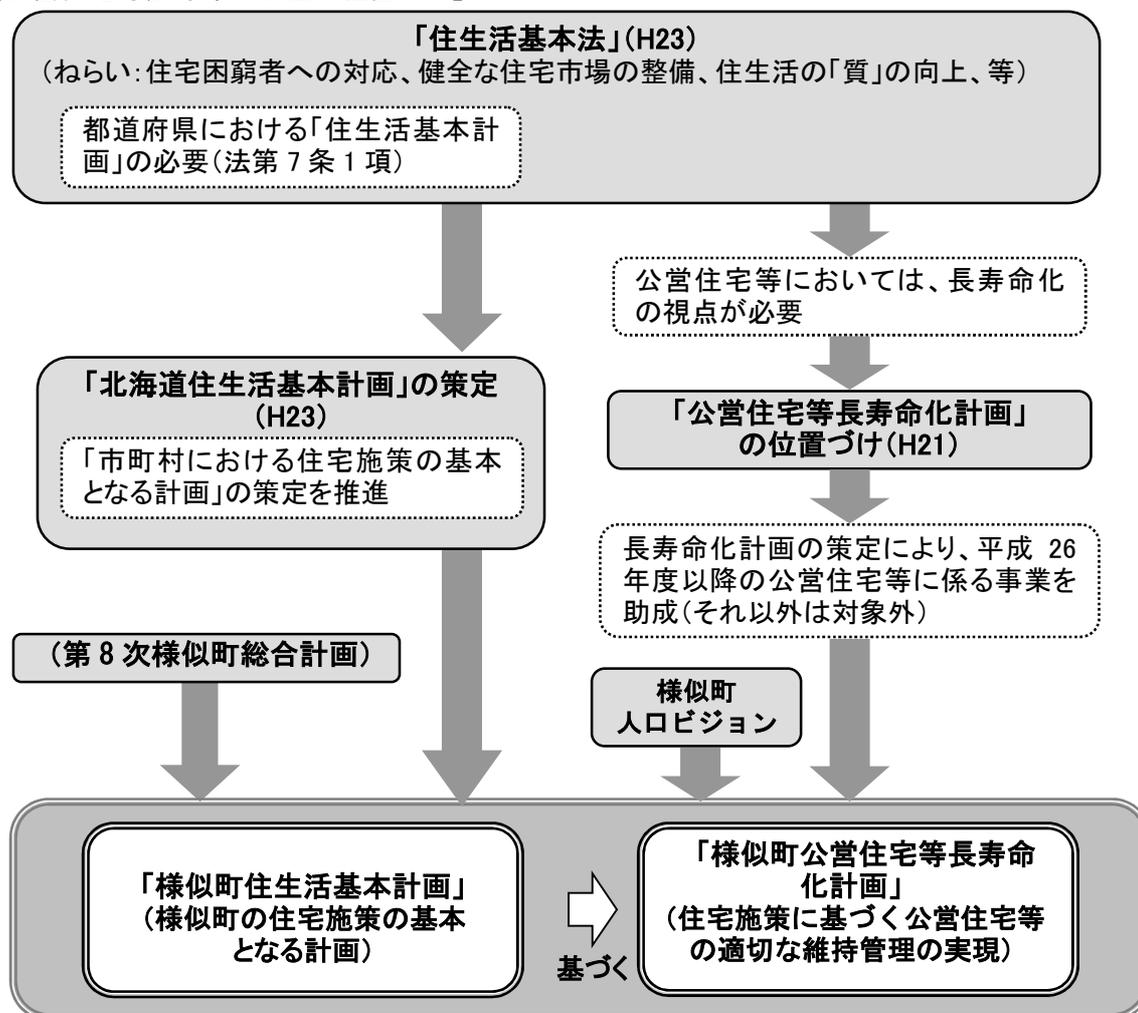
はじめに

(1) 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法の制定を踏まえて策定されている「北海道住生活基本計画」に基づいて策定する、市町村の住宅施策の基本方針を示す「様似町住生活基本計画」を踏まえ、様似町の管理している公営住宅等の適切な維持管理に向けた「様似町公営住宅等長寿命化計画」をとりまとめた計画です。

様似町では平成 22 年度に「様似町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、事業を進めてきましたが、定期見直し時期であるため、事業の進捗状況を中心に「様似町公営住宅等長寿命化計画」を見直します。

【公営住宅等長寿命化計画の位置づけ】

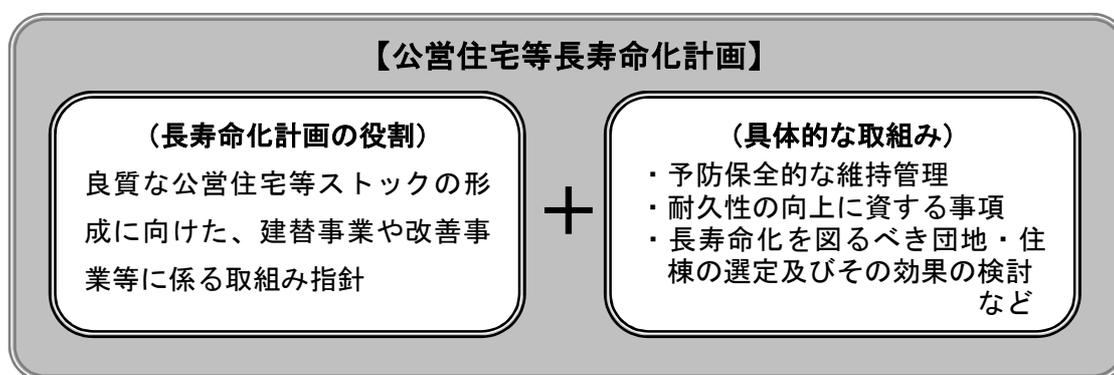


(2) 計画の役割

公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等における良質なストック形成に向けた、建替事業や改善事業等に係る取組みとともに、新たに制度化された耐久性の向上に資する長寿命化型改善事業、維持管理に向けた修繕計画など「住宅の長寿命化のために必要な取組み」を示す計画です。

また、交付金制度を活用した事業の実施に向けて、策定することが必須となっている計画で、事業の実施に向けた具体的なプログラムを示す計画です。

なお、「長寿命化」とは、耐用年数を超える住宅について、それ以上の期間にわたり活用を図るということではなく、耐用年数以内で効果的に活用を図るという趣旨です。



1. 公営住宅等ストックの状況

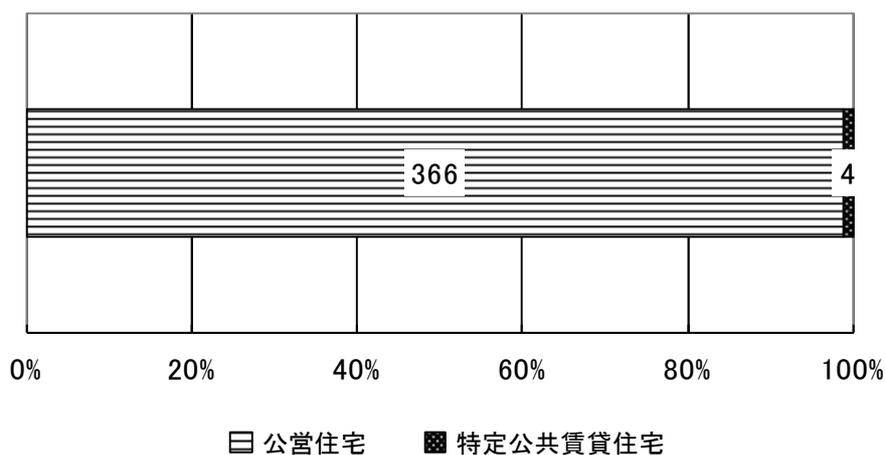
1-1 建物の状況

(1) 管理種別

様子町には、公共賃貸住宅として公営住宅、特定公共賃貸住宅の2種類の住宅があります。

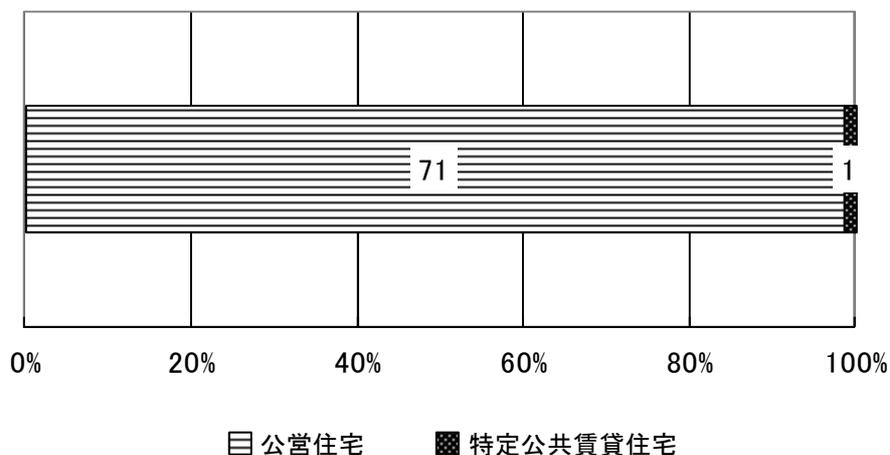
このうち、公営住宅が366戸(98.9%)、特定公共賃貸住宅が4戸(1.1%)の合計370戸の公共賃貸住宅があり、ほとんどが公営住宅となっています。

【管理種別別戸数】



住棟別では、公営住宅が71棟(98.6%)、特定公共賃貸住宅が1棟(1.4%)の合計72棟となっています。

【管理種別別棟数】



注：パーセント表示については、四捨五入しているため、合計が100パーセントにならない場合がある。(以下同様)

【様似町公営住宅等位置図】

位置図

: 公営住宅
 : 特定公共賃貸住宅

港町団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
H12	耐火	1	8
計		1	8

港町団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
H12	耐火	(1)	4
計		(1)	4

西町第2団地(旧)			
建設年度	構造	棟数	戸数
S39	簡平	4	16
S40	簡平	2	8
S41	簡平	2	8
S42	簡平	3	12
S43	簡平	1	4
S44	簡平	3	10
計		15	58

鷺苫第2団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
S50	簡平	1	4
S53	準耐火	1	4
計		2	8

鷺苫第1団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
S63	準耐火	1	8
計		1	8

西町第1団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
S37	簡平	2	8
S45	簡平	1	4
H1	準耐火	1	8
H2	準耐火	2	16
H2	耐火	1	10
H3	準耐火	1	8
計		8	54

西町第2団地(新)			
建設年度	構造	棟数	戸数
H25	木平	2	8
H26	木平	1	4
H27	木平	1	4
計		4	16

大通第2団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
H4	耐火	1	12
H5	耐火	1	12
H6	耐火	1	12
計		3	36

栄町団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
S47	簡平	4	16
S48	簡平	1	4
S50	簡平	2	8
S52	準耐火	1	4
計		8	32

大通第1団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
S54	準耐火	4	8
S57	準耐火	3	12
S58	準耐火	3	12
S59	準耐火	1	4
H9	耐火	1	15
H10	耐火	1	20
H11	耐火	1	15
計		14	86

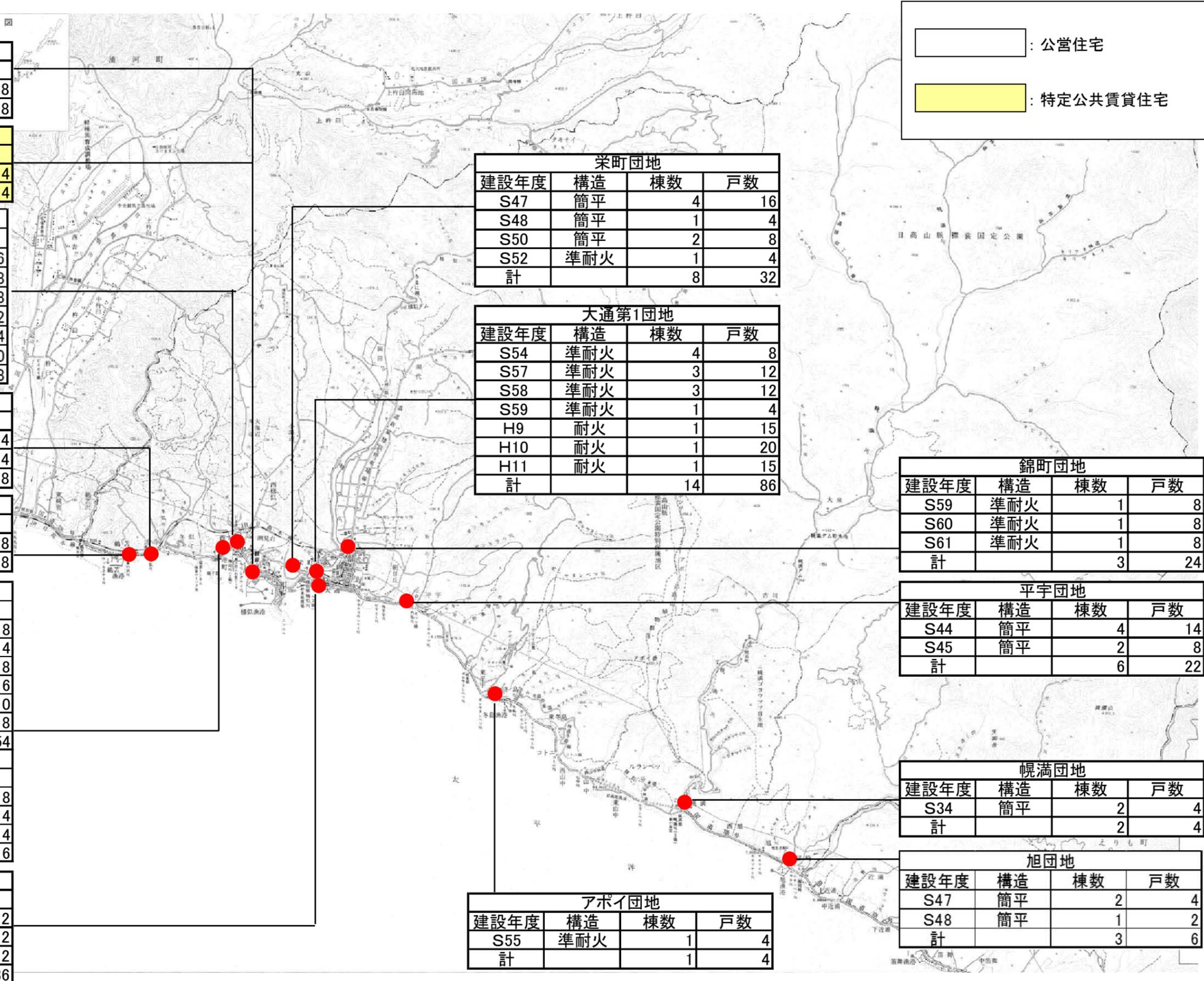
錦町団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
S59	準耐火	1	8
S60	準耐火	1	8
S61	準耐火	1	8
計		3	24

平宇団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
S44	簡平	4	14
S45	簡平	2	8
計		6	22

幌満団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
S34	簡平	2	4
計		2	4

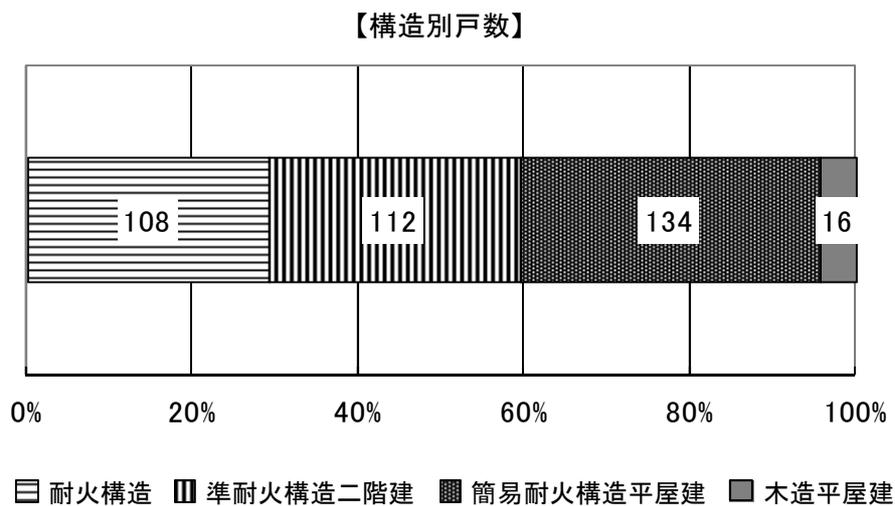
旭団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
S47	簡平	2	4
S48	簡平	1	2
計		3	6

アポイ団地			
建設年度	構造	棟数	戸数
S55	準耐火	1	4
計		1	4

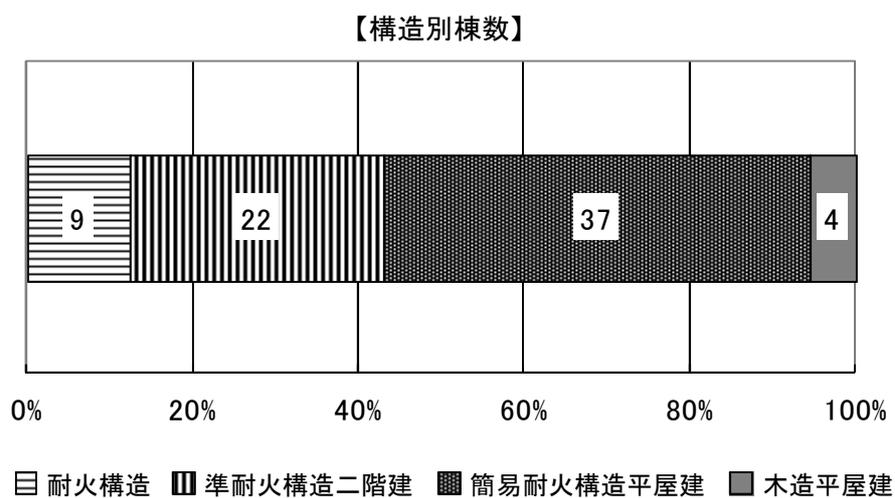


(2) 構造種別

構造別では、耐火構造が108戸(29.2%)、準耐火構造二階建(簡2住宅)が112戸(30.3%)、簡易耐火構造平屋建(簡平住宅)が134戸(36.2%)、木造平屋建てが16戸(4.3%)とそれぞれなっています。



住棟別では、耐火構造9棟(12.5%)、準耐火構造二階建22棟(30.6%)、簡易耐火構造平屋建37棟(51.4%)、木造平屋建4棟(5.6%)となっています。

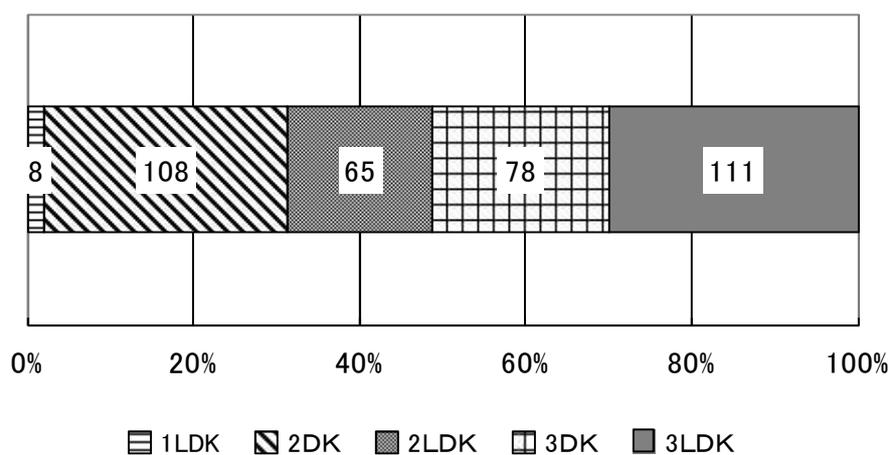


(3)型式

住宅の型式別戸数では、1LDKが8戸(2.2%)、2DKが108戸(29.2%)、2LDKが65戸(17.6%)、3DKが78戸(21.1%)、3LDKが111戸(30.0%)となっています。

ファミリー世帯向けの住戸と小規模世帯向けが半数程度となっています。

【型式別戸数】

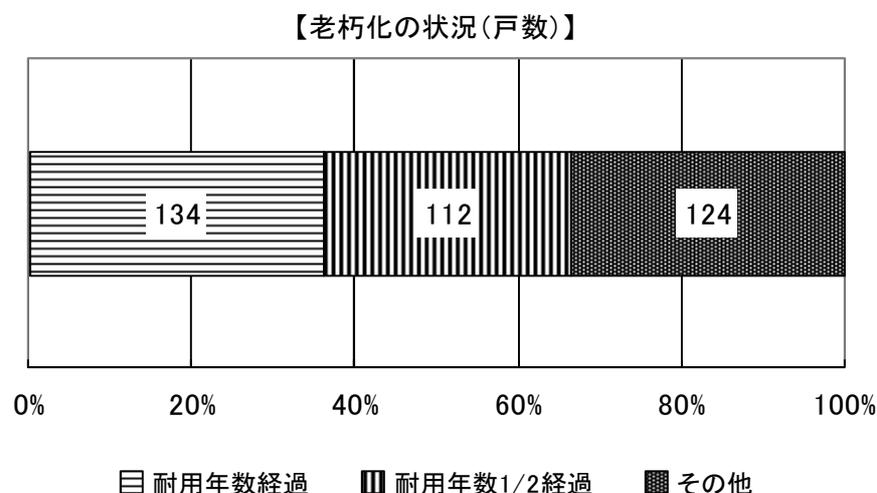


(4) 住宅の老朽化の状況

平成 27 年度末現在、耐用年数が経過している住宅は 134 戸、全体の 36.2%に及んでいます。

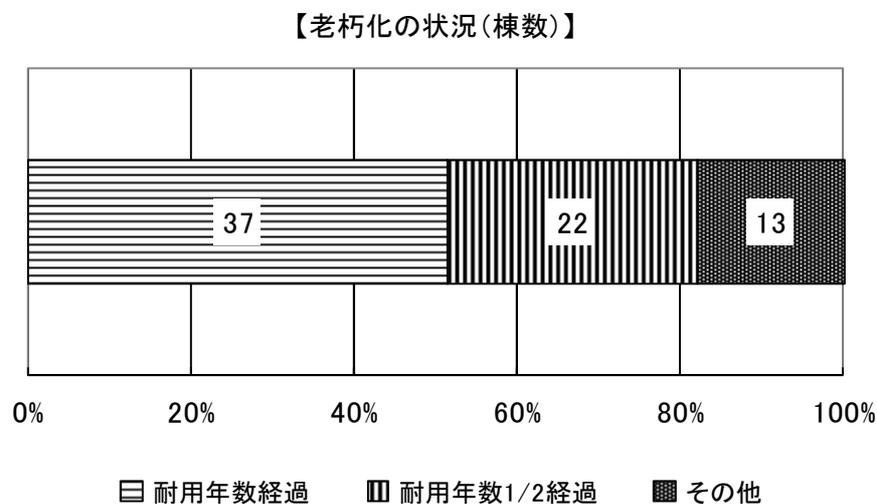
また、耐用年数の 1/2 を超える住宅も 112 戸、30.3%に達し、両方を合わせると公共賃貸住宅の半数を超える 246 戸の住宅が老朽化の進んだ状況にあると言えます。

この 5 年間では耐用年数が経過している住戸は 136 戸から 134 戸へと 2 戸減少しましたが、耐用年数の 1/2 を超える住宅は 80 戸から 112 戸と増加しました。



住棟別に見ると、37 棟、51.4%の住棟が耐用年数を既に超過し、22 棟、30.6%の住棟が耐用年数の 1/2 を超え、老朽化した住棟が 8 割超を占めている状況になっています。

老朽化した住宅の建替など、適切な公営住宅等ストックの維持管理が必要な状況におかれていることは依然変わりはありません。



(5) 団地別概要

空家は、西町第2団地(旧)の政策空家を含め72戸、全体の19.7%となっています。
また、平成8年以降に建設された団地では駐車場が設置されています。

【様似町の団地別概要】

団地		管理戸数 合計	駐車場 設置台数	集会所の 有無	空家戸数 合計
公営住宅	鶉苫第1団地	8	0	×	0
	鶉苫第2団地	8	0	×	1
	西町第1団地	54	0	×	8
	西町第2団地(旧)	58	0	×	47
	西町第2団地(新)	12	7	×	0
	港町団地	8	8	×	0
	栄町団地	32	0	×	2
	大通第1団地	86	50	○	0
	大通第2団地	36	0	×	0
	錦町団地	24	0	×	3
	平宇団地	22	0	×	6
	アポイ団地	4	0	×	0
	幌満団地	4	0	×	4
	旭団地	6	0	×	1
特定公共賃貸住宅	港町団地	4	4	×	0
合計		366	69		72

資料: 様似町 空家戸数等各種数値は平成27年6月1日時点

様似町の直近の募集・応募状況をみると、大通第1団地や大通第2団地は安定した需要が見られます。錦町団地や栄町団地では空家に対する応募がありません。

【様似町の団地別募集状況】

団地		H26.4		H26.7		H26.8		H26.10		H27.4	
		募集数	入居戸数	募集数	入居戸数	募集数	入居戸数	募集数	入居戸数	募集数	入居戸数
公営住宅	鵜苔第1団地										
	鵜苔第2団地			1		1		1		1	1
	西町第1団地	1	1								
	西町第2団地(旧)										
	西町第2団地(新)										
	港町団地										
	栄町団地	1	1	1	1			1		1	
	大通第1団地	1	1					1	1	1	1
	大通第2団地	2	2	1		1	1	1	1		
	錦町団地			1		1				4	
	平宇団地										
	アボイ団地										
	幌満団地										
	旭団地										
特定公共賃貸住宅	港町団地										

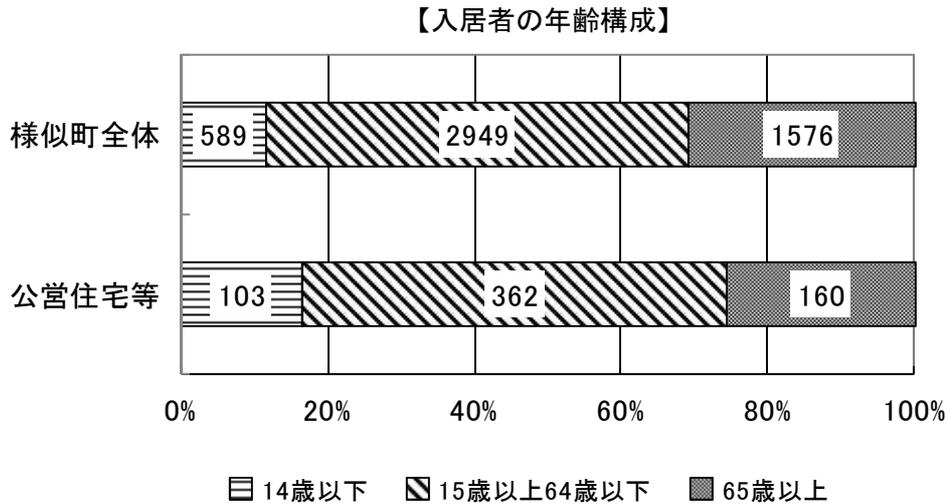
資料：様似町

1-2 入居者の状況

(1) 年齢構成

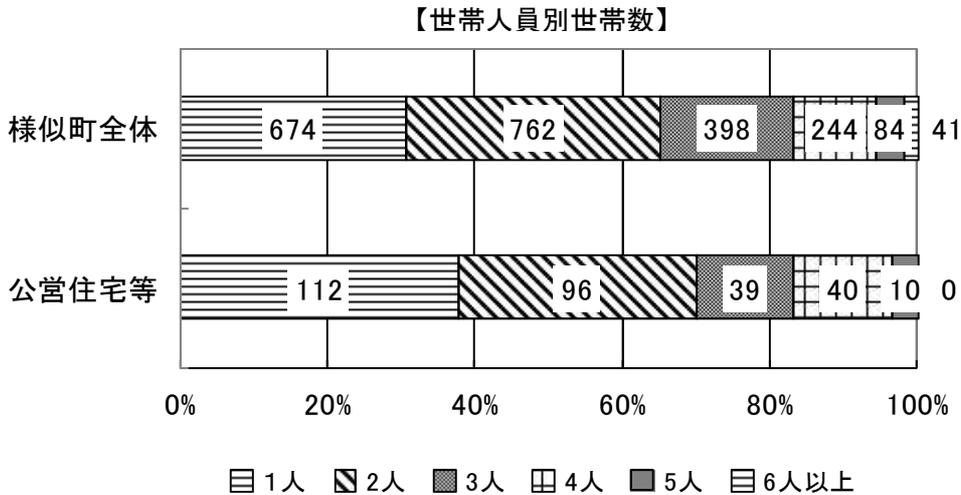
平成27年6月1日現在（以下同様）の入居者の年齢構成を見ると、様似町全体（H22年国勢調査に基づく）に比べ高齢者の比率が低く、年齢層の若い入居者が多くなっています。

公営住宅等が、持家取得などのための一時居住を支援している役割を果たしていることが伺われます。



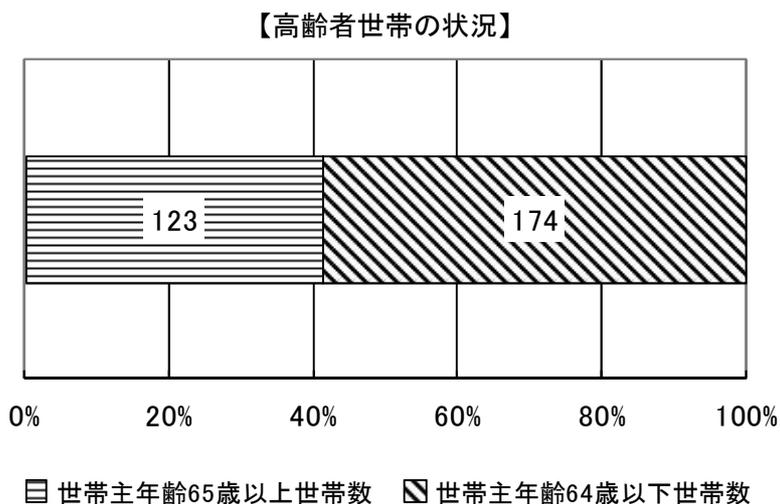
(2) 世帯人員

様似町全体（H22年国勢調査に基づく）に比べると、単身世帯が多くなっています。



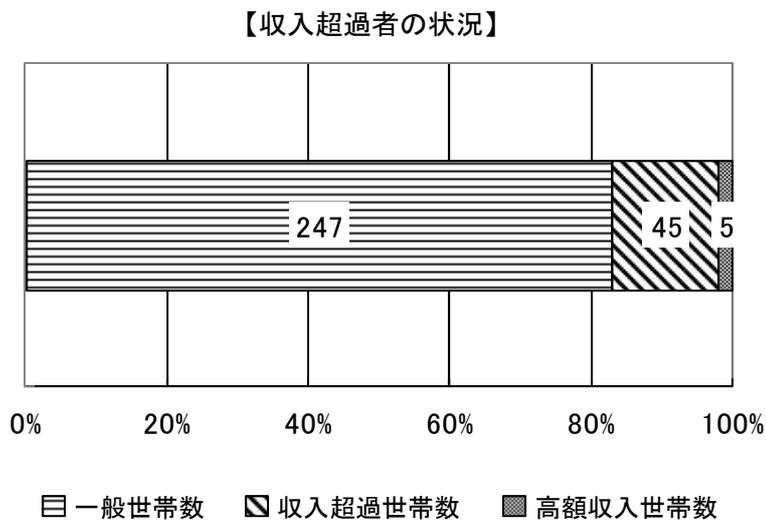
(3) 高齢者世帯

世帯主年齢が65歳以上の高齢者世帯は123世帯となっており、世帯全体の41.4%を占めています。



(4) 収入超過者の状況

公営住宅入居世帯のうち、定められた基準を収入が超過している世帯は50世帯、16.8%となっています。そのうち5世帯は高額収入世帯となっており、建替事業などを契機に入居の適正化を図ることが必要な状況です。



2. 公営住宅等長寿命化計画の目的

(1) 背景

様似町では、平成 27 年度末現在、耐用年数が経過している公営住宅等は総管理戸数 370 戸のうち 134 戸、36.2%に相当するという状況になっています。

健全で良質な公営住宅等の供給にとって、これらの老朽化した住宅を着実に更新することが必要になっています。

このため、これらの住宅の早期の建替を図り、効率的な事業計画に基づく適切な維持管理を実現することが求められています。

また、近年建設され、十分な安全性や 居住性を備えた住宅については、予防保全的な観点からの維持管理や改善を図り、良質な住宅ストックとして長期間にわたり維持していくことが必要になっています。

(2) 目的

以上の様似町の公営住宅等を巡る状況を踏まえ、本計画では、安全で快適な住宅を長期にわたって確保するため、改善や建替などの公営住宅等の活用手法を団地別、住棟別に定め、長期的かつ的確な維持管理を実現することを目的とします。

また、建物の問題が顕在化する前にあらかじめ必要な処置を講じる予防保全的な観点から、改善等の事業の実施方針を定め、建物の長寿命化による更新コストの削減、公営住宅の維持管理コスト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

様似町では今後、予防保全的な修繕や改善を的確に実施できるよう、以下に示す方針により公営住宅等の状態を把握します。

- ・様似町が管理している公営住宅等について、整備、修繕等の維持管理データを住棟単位で適切に整理します。
- ・公営住宅等について、定期的な点検を実施し、予防保全的な維持管理に努めます。
- ・整備、修繕等の履歴に関するデータを整備し、必要に応じて随時情報を確認できる仕組みをつくります。

(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

公営住宅の長寿命化を図るには、建物の老朽化や劣化による、事故、居住性の低下を未然に防止する予防保全的な維持管理が重要になっています。

そこで次の方針によって、問題が生じる前の適切な対応を図り、公営住宅等の長寿命化等に向けて取り組みます。

- ・定期点検など予防保全的な維持管理に努めるとともに、耐久性の向上を図る改善を実施し、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ・改善に当たっては、仕様のグレードアップ化を図ることによって耐久性を高め、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・定期点検では、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐとともに、修繕等を適宜適切に実施できるよう努めます。

(3) 公営住宅の目標管理戸数の設定

①目標年次における総人口の設定

様似町人口ビジョンにおいて、平成 52 年時点で 3,000 人～3,600 人を目標人口としています。

この目標数値は、様似町人口推計（独自）の内、シミュレーション 2 とシミュレーション 3 に近似していることから、平成 37 年の人口について同様にシミュレーション 2 と 3 の 4,068 人～4,226 人と推計しています。

本計画では、平成 37 年の総人口について、4,068 人と 4,226 人の 2 種類について、検討します。

②目標年次における世帯数の設定

総世帯数は、設定総人口を平均世帯人員の推計値によって除して求めます。

平均世帯人員の推計値は、平成 2 年から平成 22 年の実績値を指数曲線回帰で推計し、各種施策の推進等により平成 32 年数値が平成 37 年も維持されるものと考え、平成 37 年の平均世帯人員を 2.03 人/世帯と設定します。

よって、平成 37 年設定人口（4,068 人）/平成 37 年（2.03 人/世帯）により、総世帯数を 2,004 世帯と設定します。4,226 人の場合は 2,081 世帯です。

次に総世帯数に占める住宅に住む一般世帯数の割合を推計し、目標年次の住宅に住む一般世帯数を推計します。

総世帯数に占める住宅に住む一般世帯数の割合は、各種の曲線回帰による推計では相関係数が低いため、平成 22 年国勢調査の実績値が維持されるものと考え、平成 37 年で 98.6%と設定します。

その結果、平成 37 年の住宅に住む一般世帯数は、2,004 世帯×98.6%=1,976 世帯と設定します。2,081 世帯（目標人口 4,226 人の場合）では、2,051 世帯です。

③目標年次における住宅所有関係別世帯数

目標年次における住宅所有関係別世帯数の推計においては、公的借家がセーフティネットとして、他の住宅の補完的役割を担うものとして、目標年次の持ち家世帯数、民間借家世帯数、給与住宅世帯数、間借り等世帯数を推計し、これらを住宅に住む一般世帯数から差し引いたものを公的借家の世帯数とします。

持ち家世帯数、民間借家世帯数、給与住宅世帯数、間借り等世帯数は、それぞれの住宅に住む一般世帯数に対する過去の割合から目標年次の割合を設定し、目標年次の住宅に住む一般世帯数に乗じて各々世帯数を推計します。

イ. 持ち家世帯数

住宅に住む一般世帯数に対する持ち家世帯割合は、各種の曲線回帰による推計では相関係数が低いため、平成 22 年国勢調査の実績値が維持されるものと考え、平成 37 年で 69.0%と設定します。

よって平成 37 年の住宅に住む一般世帯数 1,976 世帯(目標人口 4,068 人の場合)に 69.0%を乗じて、1,364 世帯と設定します。2,051 世帯(目標人口 4,226 人の場合)では、1,416 世帯です。

ロ. 民間借家世帯数

住宅に住む一般世帯数に対する民間借家世帯割合は、平成 2 年から平成 22 年の実績値を直線回帰で推計し、平成 32 年数値が平成 37 年も維持されるものと考え、平成 37 年の民間借家割合を 10.5%と設定します。

よって平成 37 年の 1,976 世帯(目標人口 4,068 人の場合)に 10.5%を乗じて、208 世帯と設定します。2,051 世帯(目標人口 4,226 人の場合)では、216 世帯です。

ハ. 給与住宅世帯数

住宅に住む一般世帯数に対する給与住宅世帯割合は、平成 2 年から平成 22 年の実績値を直線回帰で推計し、平成 32 年数値が平成 37 年も維持されるものと考え、平成 37 年の給与住宅割合を 4.5%と設定します。

よって平成 37 年の 1,976 世帯(目標人口 4,068 人の場合)に 4.5%を乗じて、89 世帯と設定します。2,051 世帯(目標人口 4,226 人の場合)では、93 世帯です。

ニ. 間借り等世帯数

住宅に住む一般世帯数に対する間借り等割合は、各種の曲線回帰による推計では相関係数が低いため、平成 22 年国勢調査の実績値が維持されるものと考え、平成 37 年で 1.5%と設定します。

よって平成37年の1,976世帯（目標人口4,068人の場合）に1.5%を乗じて、30世帯と設定します。2,051世帯（目標人口4,226人の場合）では、31世帯です。

ホ. 公的借家世帯数

公的借家世帯数は、住宅に住む一般世帯数－（持ち家世帯数＋民間借家世帯数＋給与住宅世帯数＋間借り等世帯数）で算出します。

よって、1,976世帯（目標人口4,068人の場合）－（1,364世帯＋208世帯＋89世帯＋30世帯）＝285世帯と推計されます。

また、2,051世帯（目標人口4,266人の場合）－（1,416世帯＋216世帯＋93世帯＋31世帯）＝295世帯と推計されます。

表 住宅所有関係別世帯数の推計（平成37年4,068人の場合）

（単位：人、世帯、人／世帯）

	平成2年 (国勢調査)	平成7年 (国勢調査)	平成12年 (国勢調査)	平成17年 (国勢調査)	平成22年 (国勢調査)	平成37年 (推計)	備考		
①総人口	7,159	6,686	6,210	5,711	5,114	4,068	※1		
②総世帯数	2,417	2,375	2,403	2,334	2,206	2,004	①／③		
③平均世帯人員	2.96	2.82	2.58	2.45	2.32	2.03	※2		
④ ⑤の総世帯に占める割合	95.3%	97.7%	97.0%	97.7%	98.6%	98.6%	※3		
⑤住宅に住む一般世帯数	2,304	2,320	2,331	2,281	2,176	1,976	②*④		
⑥持ち家	⑥ 実数	1,582	1,588	1,593	1,499	1,364	⑤*⑥'		
	⑥' 割合	68.7%	68.4%	68.3%	67.6%	68.9%	※4		
⑦借家	⑦ 公的借家	⑦ 実数	299	312	352	334	303	285	⑤-⑥-⑧-⑨-⑩
		⑦' 割合	13.0%	13.4%	15.1%	14.6%	13.9%	14.4%	⑦／⑤
	⑧民間借家	⑧ 実数	157	181	173	198	205	208	⑤*⑧'
		⑧' 割合	6.8%	7.8%	7.4%	8.7%	9.4%	10.5%	※5
	⑨給与住宅	⑨ 実数	244	218	192	182	136	89	⑤*⑨'
		⑨' 割合	10.6%	9.4%	8.2%	8.0%	6.3%	4.5%	※6
⑩間借り等	⑩ 実数	22	21	21	25	33	30	⑤*⑩'	
	⑩' 割合	1.0%	0.9%	0.9%	1.1%	1.5%	1.5%	※7	
⑪借家計	⑪ 実数	722	732	738	739	677	612		
	⑪' 割合	31.3%	31.6%	31.7%	32.4%	31.1%	31.0%		

※1 ①総人口：様似町人口ビジョンより

※2 ②平均世帯人員：平均世帯人員（平成2～平成22年）を基に指数式で算出（相関係数0.9934）、平成32年値で固定。

※3 ⑤一般世帯に占める割合：トレンド推計が不可であり、平成22年値で固定。

※4 ⑥'持ち家割合：トレンド推計が不可であり、平成22年値で固定。

※5 ⑧'民間借家割合：民間借家割合（平成2～22年）を基に直線式で算出（相関係数0.9104）、平成32年値で固定。

※6 ⑨'給与住宅割合：給与住宅割合（平成2～22年）を基に直線式で算出（相関係数0.9758）、平成32年値で固定。

※7 ⑩'間借り等割合：トレンド推計が不可であり、平成22年値で固定。

表 住宅所有関係別世帯数の推計(平成 37 年 4,226 人の場合)

(単位:人、世帯、人/世帯)

	平成2年 (国勢調査)	平成7年 (国勢調査)	平成12年 (国勢調査)	平成17年 (国勢調査)	平成22年 (国勢調査)	平成37年 (推計)	備考	
①総人口	7,159	6,686	6,210	5,711	5,114	4,226	※1	
②総世帯数	2,417	2,375	2,403	2,334	2,206	2,081	①/③	
③平均世帯人員	2.96	2.82	2.58	2.45	2.32	2.03	※2	
④ ⑤の総世帯に占める割合	95.3%	97.7%	97.0%	97.7%	98.6%	98.6%	※3	
⑤住宅に住む一般世帯数	2,304	2,320	2,331	2,281	2,176	2,051	②*④	
⑥持ち家	⑥ 実数	1,582	1,588	1,593	1,542	1,416	⑤*⑥'	
	⑥' 割合	68.7%	68.4%	68.3%	67.6%	68.9%	※4	
⑦公的借家	⑦ 実数	299	312	352	334	295	⑤-⑥-⑧-⑨-⑩	
	⑦' 割合	13.0%	13.4%	15.1%	14.6%	13.9%	⑦/⑤	
	⑧民間借家	⑧ 実数	157	181	173	198	216	⑤*⑧'
		⑧' 割合	6.8%	7.8%	7.4%	8.7%	10.5%	※5
	⑨給与住宅	⑨ 実数	244	218	192	182	93	⑤*⑨'
		⑨' 割合	10.6%	9.4%	8.2%	8.0%	6.3%	※6
⑩間借り等	⑩ 実数	22	21	21	25	31	⑤*⑩'	
	⑩' 割合	1.0%	0.9%	0.9%	1.1%	1.5%	※7	
⑪借家計	⑪ 実数	722	732	738	739	677	635	
	⑪' 割合	31.3%	31.6%	31.7%	32.4%	31.1%	31.0%	

※1 ①総人口: 様似町人口ビジョンより

※2 ②平均世帯人員: 平均世帯人員(平成2~平成22年)を基に指数式で算出(相関係数0.9934)、平成32年値で固定。

※3 ⑤一般世帯に占める割合: トレンド推計が不可であり、平成22年値で固定。

※4 ⑥' 持ち家割合: トレンド推計が不可であり、平成22年値で固定。

※5 ⑧' 民間借家割合: 民間借家割合(平成2~22年)を基に直線式で算出(相関係数0.9104)、平成32年値で固定。

※6 ⑨' 給与住宅割合: 給与住宅割合(平成2~22年)を基に直線式で算出(相関係数0.9758)、平成32年値で固定。

※7 ⑩' 間借り等割合: トレンド推計が不可であり、平成22年値で固定。

へ. 公営住宅の目標管理戸数

平成 37 年の公営住宅の目標管理戸数は、セーフティネットの視点から居住の確保を図る上で、シミュレーションの上限値である 295 世帯を概ね確保できるように設定します。

4. 計画期間

本計画は、平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間を計画期間とし、様似町を巡る社会・経済状況等の変化、事業の進捗状況等を踏まえ、最低 5 年ごとに見直すものとします。

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

平成 27 年度末現在、様似町が管理している、公営住宅、特定公共賃貸住宅の合計 72 棟、370 戸を対象とします。

(1) 団地別・住棟別活用計画

①ストック活用手法の選定フロー

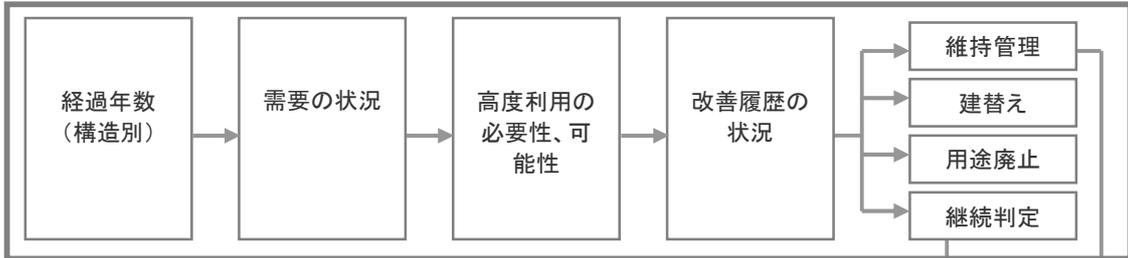
公営住宅等のストックの活用手法の選定にあたっては、①住棟の老朽化への対応や居住水準の改善・向上などの必要性、②需要への対応や投資効果などの経済性、③まちづくりとの連携などの効率性、④土地の条件や移転住居（仮住居）確保の可能性などの事業の容易性、の大きく 4 つの視点から判断することが必要になっています。

手法の選定の流れは、経過年数等住棟単位での物理的な特性に基づく検討と、敷地の形状、規模などや地域による住宅ニーズの違いなどを考慮した検討の 2 段階で進め、最終的に総合的な視点から活用手法を定めることが必要になっています。

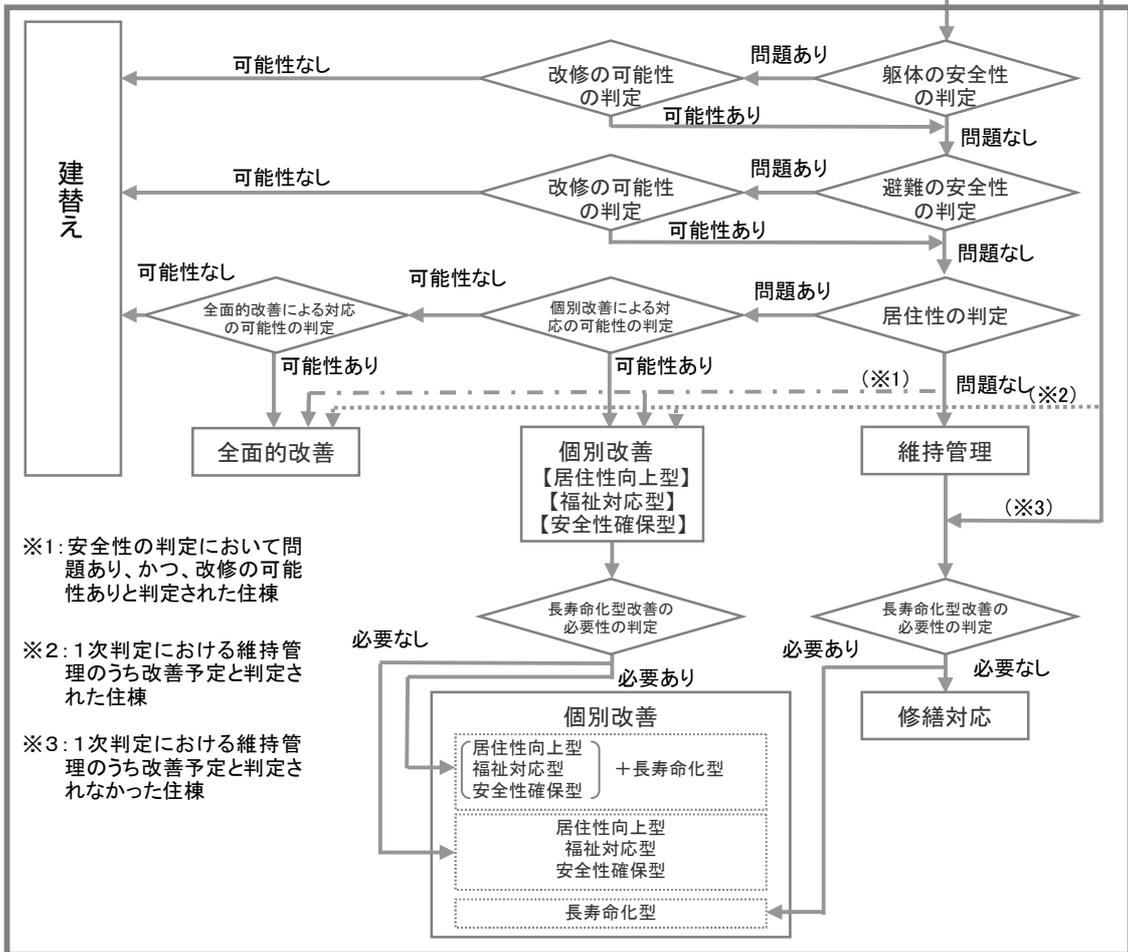
以上を踏まえ、次頁に示すフローに従って活用手法を設定します。

【長寿命化等活用手法の選定フロー】

【1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)】



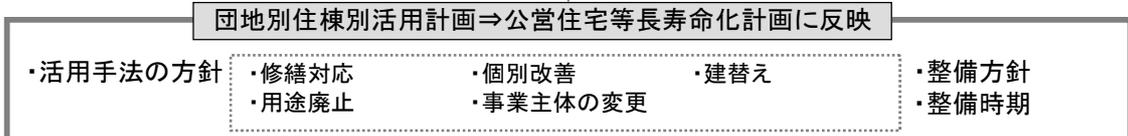
【2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)】



【3次判定(団地単位の総合的検討)】

以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討を行う。

- ・団地単位又は地域単位での効果的な整備のあり方を考慮して住棟別の活用方針を検討
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
- ・工事用アクセス道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
- ・他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討



②活用手法別概要

団地別・住棟別の活用手法の概要は以下のとおりとなります。

イ. 建替

建替を予定する団地は、西町第2団地及び平宇団地、鶉苫第2団地簡平住棟、栄町団地、旭団地とします。

ロ. 長寿命化型改善

長寿命化型改善は西町第1団地の準耐火構造住棟、大通第1団地の耐火構造住棟、錦町団地準耐火構造住棟を対象に行うこととします。

事業内容は、屋上防水、屋根葺き替え、外壁の改善を図り、耐久性を高めることによって、長期的な維持管理コストの縮減を図ることとします。

ハ. 用途廃止

簡易耐火構造平屋建の住宅で幌満団地は、老朽化が進展し、入居需要を期待できないため、用途廃止を図ることとします。

二. 維持管理（修繕）

その他の団地の住棟に関しては、定期的な点検や経常的な修繕を適切に行い、公営住宅としての機能の維持・保全を図ることとします。

③ 1次判定（団地及び住棟単位での社会的特性による判定）

1次判定では、「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と可能性、住棟の改善履歴の有無」により、住棟の建替、維持管理、用途廃止、継続判定のいずれかを選定する必要があります。

これらの判定基準のうち、「法規制及び需要や高度利用の必要性や可能性など」については団地間で大きな違いが無く、住棟の経過年数や需要の有無等を基に主に判定を行います。

イ. 住棟の経過年数による判定

【簡易耐火構造平屋建の住宅】

簡易耐火構造平屋建の住宅は、平成27年度末現在、全てが耐用年数を経過し、老朽化が進んでいます。

このため、経過年数の多い団地、住棟を中心に計画的に用途廃止や建替事業を行います。

また、老朽化が進んだ住棟で、居住者等への配慮や、財政的な制約から直ちに用途廃止、建替等の実施が困難と想定される団地については継続判定とします。

【準耐火構造（簡2）の住宅】

準耐火構造の住宅は、既に耐用年数の1/2を経過しているか、本計画の計画期間内に耐用年数の1/2を経過する住棟です。

劣化状況等の定期的な検査を実施し、適切に維持管理を図ることとします。

【耐火構造の住宅】

耐火構造の住宅は、十分な耐用年数があり、設備、居住性とも整った住宅であることから、適切に維持管理を図ることとします。

ロ. 需要及び高度利用の可能性

現地での建替等に必要な敷地面積が確保されているか、空家状況、応募状況により判定します。

以上により、建替事業継続中の西町第2団地、平宇団地、鶯苔第2団地、栄町団地、旭団地では需要に対応した戸数の建替を行います。

また、西町第1団地の一部、幌満団地は用途廃止を行います。

【1次判定の結果】

団地名	建設年度	構造	老朽度	需要	高度利用の可能性、必要性	改善履歴	一次判定結果	備考	
公営住宅	鵜苫第1団地	S63	準耐火	△	○	△	屋根・外壁	維持管理	浄化槽設置
	鵜苫第2団地	S50	簡平	×	△	△	屋根・外壁	建替	浄化槽設置
		S53	準耐火	△		△	屋根・外壁	維持管理	浄化槽設置
	西町第1団地	S37	簡平	×	△	○		用途廃止	未水洗化
		S45	簡平	×		○		用途廃止	
		H1	準耐火	△		○		維持管理	
		H2	準耐火	△		○		維持管理	
		H2	耐火	○		○	屋根・外壁	維持管理	
	西町第2団地(旧)	H3	準耐火	△	×	○		維持管理	未水洗化 政策空家 化、実施 中
		S39	簡平	×		×		建替	
		S40	簡平	×		×		建替	
		S41	簡平	×		×		建替	
		S42	簡平	×		×		建替	
		S43	簡平	×		×		建替	
	西町第2団地(新)	S44	簡平	×	○	○		維持管理	
		H25	木平	○		○		維持管理	
		H26	木平	○		○		維持管理	
	港町団地	H27	木平	○	○	○		維持管理	
		H12	耐火	○	○	○		維持管理	
	栄町団地	S47	簡平	×	△	○		建替	
		S48	簡平	×		○		建替	
		S50	簡平	×		○	外壁	建替	
		S52	準耐火	△		○		建替	
	大通第1団地	S54	準耐火	△	○	○	外壁(一部)	維持管理	
		S57	準耐火	△		○	屋根・外壁	維持管理	
		S58	準耐火	△		○	屋根・外壁	維持管理	
		S59	準耐火	△		○		維持管理	
H9		耐火	○	○			維持管理		
H10		耐火	○	○			維持管理		
大通第2団地	H11	耐火	○	○	○		維持管理		
	H4	耐火	○		○	屋根・外壁	維持管理		
	H5	耐火	○		○	屋根・外壁	維持管理		
錦町団地	H6	耐火	○	○	○	屋根・外壁	維持管理		
	S59	準耐火	△		○	外壁	維持管理		
	S60	準耐火	△		○	屋根・外壁	維持管理		
平宇団地	S61	準耐火	△	△	○	屋根・外壁	維持管理		
	S44	簡平	×		△		建替		
アポイ団地	S45	簡平	×	△	△		建替	未水洗化	
	S55	準耐火	△		×	△			維持管理
幌満団地	S34	簡平	×	×	△		用途廃止	未水洗化	
旭団地	S47	簡平	×	△	△		建替	未水洗化	
	S48	簡平	×		△		建替		
特定公共賃貸住宅	港町団地	H12	耐火	○	○	○		維持管理	公営住宅と 合築

- 老朽度
- 現在、耐用年数の1/2以下の住棟
 - △ 現在、耐用年数の1/2を経過している住棟
 - ×
- 需要
- 空き家のない団地
 - △ 空き家が半数以下の団地
 - ×
- 高度利用の必要性、可能性
- 現地建替えが可能
 - △ 現地建替えが可能だが市街地縁辺に位置
 - ×

④ 2次判定（住棟単位での物理的特性による判定）

2次判定では、1次判定の結果、「維持管理」、「継続判定」と判定された住棟を対象に、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」の判定の順に評価を行い、住棟別の活用手法の候補を判定します。

【躯体の安全性の判定】

躯体の安全性（耐震性）の判定は次のように判定します。

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」と判定します

【避難の安全性の判定】

団地の現況から「二方向避難の確保」の状況により判定します。

（ワンフロアの居住室の面積の合計が100㎡を超える住棟では二方向の避難路が確保されていることが必要になりますが、様似町の住棟は適合しています。）

【居住性の判定】

団地の現況から、一般的に次の項目に従い、居住性を判定することが必要になります。

本計画では、浴室の設置状況をもとに判定します。

住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音等

住戸：最低居住面積水準、間取り

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

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

2次判定の結果、建設後20年程度経過した大通第1団地の耐火構造の住棟について、屋根、外壁等を中心に、躯体の耐久性を高めるための長寿命化型改善事業の実施を予定します。また、既存不適格のエレベーター改修のための個別改善も併せて実施を予定します。

また、築後25年以上が経過し、耐用年数の半分以上を経過した西町第1団地と錦町団地の準耐火構造（簡易耐火構造二階建て）の住棟について屋根、外壁等を中心に、躯体の耐久性を高めるための長寿命化型改善事業の実施を予定します。

その他の団地、住棟については、定期的な検査や経常的な修繕を実施し、適切な維持管理を図ります。

【2次判定の結果】

団地名	建設年度	構造	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	長寿命化型改善	二次判定結果	
公営住宅	鵜苫第1団地	S63	準耐火	○	○	○	×	維持管理
	鵜苫第2団地	S50	簡平	△	○	○	×	維持管理
		S53	準耐火	△	○	○	×	維持管理
	西町第1団地	H1	準耐火	○	○	○	○	長寿命化型改善
		H2	準耐火	○	○	○	○	長寿命化型改善
		H2	耐火	○	○	○	×	維持管理
		H3	準耐火	○	○	○	○	長寿命化型改善
	西町第2団地(新)	H25	木平	○	○	○	×	維持管理
		H26	木平	○	○	○	×	維持管理
		H27	木平	○	○	○	×	維持管理
	港町団地	H12	耐火	○	○	○	×	維持管理
	大通第1団地	S54	準耐火	△	○	○	×	維持管理
		S57	準耐火	○	○	○	×	維持管理
		S58	準耐火	○	○	○	×	維持管理
		S59	準耐火	○	○	○	×	維持管理
		H9	耐火	○	○	○	○	長寿命化型改善 個別改善
		H10	耐火	○	○	○	○	長寿命化型改善 個別改善
		H11	耐火	○	○	○	○	長寿命化型改善 個別改善
	大通第2団地	H4	耐火	○	○	○	×	維持管理
		H5	耐火	○	○	○	×	維持管理
		H6	耐火	○	○	○	×	維持管理
	錦町団地	S59	準耐火	○	○	○	○	長寿命化型改善
		S60	準耐火	○	○	○	○	長寿命化型改善
S61		準耐火	○	○	○	○	長寿命化型改善	
アポイ団地	S55	準耐火	△	○	○	×	維持管理	
特定公共賃貸住宅	港町団地	H12	耐火	○	○	○	×	維持管理

- 躯体の安全性 ○ 昭和57年以降に建設
△ 昭和56年以前に建設されたが耐震性を確認
× 昭和56年以前に建設され、耐震性がない
- 避難の安全性 ○ 二方向避難が可能
× 二方向避難が不可能
- 居住性 ○ 浴室設置済み
× 浴室未設置

⑤ 3次判定（団地単位での総合的検討）

3次判定では、1次判定及び2次判定による住棟別の活用手法（候補）の判定過程と結果を踏まえ、団地単位で総合的に検討を行い、住棟別の活用手法の最終判定を行います。

判定の視点は大きく分けて次の6つに整理されています。

- ・団地単位での効率的ストック活用
- ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
- ・地域単位での効率的ストック活用
- ・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

また、それぞれの視点ごとの具体的な検討は、次のような内容、視点から行うこととされています。

【団地単位での効率的ストック活用】

この項目では、団地単位や地域単位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することとされています。

様似町では、建替対象となる住棟が簡易耐火構造平屋建住宅（簡平住宅）の小規模な住棟となっており、団地内で複数の活用手法が混在することもなく、特段の措置は必要が無いものと判定されます。

【まちづくりの観点からみた地域整備への貢献】

この項目では、団地の周辺市街地における公益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することとされています。

一方、耐用年数を経過した住棟であっても、町の財政負担力や居住ニーズ、さらには地域の維持のために、当面維持管理を図る必要のある住宅があることから、点検と日常的な修繕を行います。

【地域単位での効率的ストック活用】

この項目では、建替が必要な複数の団地が近接して立地する場合などは、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することとされています。

【周辺道路の整備状況】

この項目では、事業の実施に際して、必要となる大型工事車両等のアクセス道路や資材置場の確保について検討することとされています。

【仮住居の確保等からみた事業の容易性】

この項目では、事業の実施に際して、必要となる仮住居の確保の必要性の有無について検討することとされています。

様子町では、建替を予定している西町第2団地・平宇団地・栄町団地・鶴苔第2団地・旭団地の建替にあたっては、政策空家によって仮住居は必要ないものと想定されます。

【他の事業主体との連携】

この項目では、建替等に際し、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することとされていますが、本計画では様子町による公営住宅等の供給を図ることとしているため、特段の措置は必要ないものと判定されます。

【3次判定の結果】

団地名	建設年度	構造	管理棟数	管理戸数	1次・2次判定	3次判定項目						3次判定結果	備考		
						団地単位での効率的ストック活用	まちづくりの観点からみた地域整備への貢献	地域単位での効率的ストック活用	周辺道路の整備状況	仮住居の確保等からみた事業の容易性	他の事業主体との連携				
公営住宅	鶯吉第1団地	S63	準耐火	1	8	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理		
	鶯吉第2団地	S50	簡平	1	4	建替	—	—	—	—	仮住戸の必要性はない	他の事業主体との連携はない	建替		
		S53	準耐火	1	4	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理		
	西町第1団地	S37	簡平	2	8	用途廃止	—	—	—	—	—	—	用途廃止		
		S45	簡平	1	4	用途廃止	—	—	—	—	—	—	用途廃止		
		H1	準耐火	1	8	長寿命化型改善	—	—	—	—	—	—	長寿命化型改善	屋根葺き替え、外壁改修	
		H2	準耐火	2	16	長寿命化型改善	—	—	—	—	—	—	長寿命化型改善	屋根葺き替え、外壁改修	
		H2	耐火	1	10	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理		
	西町第2団地(旧)	H3	準耐火	1	8	長寿命化型改善	—	—	—	—	—	—	長寿命化型改善	屋根葺き替え、外壁改修	
		S39	簡平	4	16	建替	—	急勾配道路のため改良は困難	—	大型工事車両の進入が困難	仮住戸の必要性はない	他の事業主体との連携はない	建替		
		S40	簡平	2	8	建替	—	—	—	—	—	—	建替		
		S41	簡平	2	8	建替	—	—	—	—	—	—	建替		
		S42	簡平	3	12	建替	—	—	—	—	—	—	建替		
		S43	簡平	1	4	建替	—	—	—	—	—	—	建替		
	西町第2団地(新)	S44	簡平	3	10	建替	—	—	—	—	—	—	建替		
		H25	木平	2	8	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		H26	木平	1	4	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理		
	港町団地	H27	木平	1	4	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		H12	耐火	1	8	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		栄町団地	S47	簡平	4	16	建替	—	—	—	—	仮住戸の必要性はない	他の事業主体との連携はない	建替	
			S48	簡平	1	4	建替	—	—	—	—	—	—	建替	
	S50		簡平	2	8	建替	—	—	—	—	—	—	建替		
	S52		準耐火	1	4	建替	—	—	—	—	—	—	建替		
	大通第1団地	S54	準耐火	4	8	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		S57	準耐火	3	12	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		S58	準耐火	3	12	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理		
		S59	準耐火	1	4	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理		
H9		耐火	1	15	長寿命化型改善	—	—	—	—	—	—	長寿命化型改善個別改善	屋根葺き替え、屋上防水、外壁改修、EV改修		
H10		耐火	1	20	長寿命化型改善	—	—	—	—	—	—	長寿命化型改善個別改善	屋根葺き替え、屋上防水、外壁改修、EV改修		
大通第2団地	H11	耐火	1	15	長寿命化型改善	—	—	—	—	—	—	長寿命化型改善個別改善	屋根葺き替え、屋上防水、外壁改修、EV改修		
	H4	耐火	1	12	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理			
	H5	耐火	1	12	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理			
錦町団地	H6	耐火	1	12	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理			
	S59	準耐火	1	8	長寿命化型改善	—	—	—	—	—	—	長寿命化型改善	屋根葺き替え、外壁改修		
	S60	準耐火	1	8	長寿命化型改善	—	—	—	—	—	—	長寿命化型改善	屋根葺き替え、外壁改修		
平宇団地	S61	準耐火	1	8	長寿命化型改善	—	—	—	—	—	—	長寿命化型改善	屋根葺き替え、外壁改修		
	S44	簡平	4	14	建替	—	—	—	—	仮住戸の必要性はない	他の事業主体との連携はない	建替			
アボイ団地	S45	簡平	2	8	建替	—	—	—	—	—	—	建替			
	S55	準耐火	1	4	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理			
梶満団地	S34	簡平	2	4	用途廃止	—	—	—	—	—	—	用途廃止			
	S47	簡平	2	4	建替	—	—	—	—	仮住戸の必要性はない	他の事業主体との連携はない	建替			
旭団地	S48	簡平	1	2	建替	—	—	—	—	—	—	建替	計画期間は維持管理		
	H12	耐火	(1)	4	維持管理	—	—	—	—	—	—	維持管理			
特定公共賃貸住宅	港町団地	H12	耐火	(1)	4	維持管理	—	—	—	—	—	維持管理			

(2) 判定結果の概要

3次判定結果により、公営住宅の建替対象になる住宅の戸数は122戸になります。

また、用途廃止予定戸数（建替予定戸数を除く）は、16戸になり、122戸は修繕対応の維持管理予定で、改善を予定する戸数は106戸となります。

特定公共賃貸住宅についてはいずれも修繕対応の維持管理予定となります。

<公営住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	366 戸
・維持管理予定戸数	228 戸
うち修繕対応戸数	122 戸
うち改善予定戸数	106 戸
・建替予定戸数	122 戸
・用途廃止予定戸数	16 戸

<特定公共賃貸住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	4 戸
・維持管理予定戸数	4 戸
うち修繕対応戸数	4 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

注1)計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2)改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3)公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

(3) 団地活用プログラム

以上の活用方針の検討結果を踏まえ、団地別、住棟別に計画期間内の活用プログラムを設定すると、次頁に示す通りとなります。

建替は、現在建替事業中の西町第2団地を平成28年度～29年度、平宇団地を平成30年度～平成32年度、鵜苫第2団地を平成33年度、栄町団地を平成34年度～平成37年度（計画期間以降も継続予定）、旭団地を平成37年度に実施する予定です。

また、長寿命化型改善は、西町第1団地の準耐火構造（簡易耐火構造2階建て）住棟を平成31年度～平成32年度、大通第1団地の耐火構造住棟を平成31年度～平成33年度に、錦町団地の準耐火構造（簡易耐火構造2階建て）住棟を平成33年度に実施する予定です。

西町第1団地、幌満団地の簡易耐火構造平屋建の住棟は、老朽化が進展していることなどから用途廃止を予定します。

【様似町公共賃貸住宅の活用プログラム】

団地名	建設年度	構造	管理棟数	管理戸数	見直し計画活用手法	年度別ストック活用手法別戸数(平成)											計画期間合計	計画期間末管理戸数	備考
						計画期間前期					計画期間後期								
						28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度	37年度				
公営住宅	鶉苫第1団地	S63	準耐火	1	8	維持管理(修繕)											8	8	
	鶉苫第2団地	S53	準耐火	1	4	維持管理(修繕)											4	8	
		S50	簡平	1	4	建替						4					4		
	西町第1団地	H1-H3	準耐火	4	32	長寿命化型改善				16	16						32	54	屋根葺替、外壁改修
		H2	耐火	1	10	維持管理(修繕)											10		
		S37、45	簡平	3	12	維持管理(修繕)											12		
	西町第2団地	(新) H25~H27	木平	4	16	維持管理(修繕)											16	28	
		(旧) S39~S44	簡平	15	58	建替	8	4									12		
	港町団地	H12	耐火	1	8	維持管理(修繕)											8	8	
	栄町団地	S47、48、50、52	簡平、準耐火	8	32	建替							4	4	4	4	16	16	
						用途廃止							8	8	8	8	32		
	大通第1団地	H9-H11	耐火	3	50	長寿命化型改善				15	20	15					50	86	屋上防水、屋根葺替、外壁改修、共用部改修
						個別改善			50								50		EV既存不適格改修
		S54、S57~S59	準耐火	11	36	維持管理(修繕)											36		
	大通第2団地	H4-H6	耐火	3	36	維持管理(修繕)											36	36	
	錦町団地	S59-S61	準耐火	3	24	長寿命化型改善						24					24	24	屋根葺替、外壁改修
平宇団地	S44-S45	簡平	6	22	建替			4	4	4						12	12		
					用途廃止			8	8	6						22			
アポイ団地	S55	準耐火	1	4	維持管理(修繕)											4	4		
幌満団地	S34	簡平	2	4	用途廃止		4									4	0		
旭団地	S47	簡平	2	4	維持管理(修繕)											4	6	3次判定では建替だが、計画期間は維持管理	
					建替										2	2			
	S48	簡平	1	2	用途廃止										2	2			
特定公共賃貸住宅	港町団地	H12	耐火	(1)	4	維持管理(修繕)										4	4		
合計			71 (72)	370	建替	8	4	4	4	4	4	4	4	4	6	46	294	建替による除却も含む	
					用途廃止	0	52	18	8	6	0	12	8	8	10	122			
					長寿命化型改善	0	0	0	31	36	39	0	0	0	0	106			
					個別改善			50								50			
					維持管理(修繕)											142			

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

(1) 基本方針

耐用年数を超える老朽化した団地について建替を進め、居住水準の向上、維持管理の効率化と入居の適正化を推進します。

また、団地の建替に際しては、高気密・高断熱に十分配慮して計画するとともに、プレイロットなどを、周辺の一般住民も利用できる公開型の施設とします。

さらに、高齢者の生きがいとなる場作り、高齢者と若者が交流できる環境整備を図るなど、周辺地域のまちづくりを促進するように事業を進めます。

建替事業の実施にあたっては、誰もが使いやすいユニバーサルデザインの視点に立った居住室の構成とします。

さらに、北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針に基づき、給湯や照明器具などに省エネ型設備の導入を図り、北国らしい高性能で潤いある住まいづくりを目指すほか、団地周辺の住環境の向上に資するよう、植栽や団地景観に配慮します。

(2) 団地別方針

①西町第2団地・栄町団地

建替事業の実施にあたっては、高齢者をはじめ誰もが安全に安心して住み続けることのできる住宅、住環境整備を図るとともに、団地内の緑化を進め、緑豊かな魅力ある住宅地づくりを進めます。

②平宇団地・鶉苫第2団地・旭団地

地域を支える団地として、高齢者をはじめ誰もが安全に安心して住み続けることのできる住宅と住環境整備を進めます。

建替事業の実施にあたっては、様似町の気候や自然に配慮した緑豊かな住環境の形成に努めます。

【様式2】建替にかかる事業予定一覧

事業主体名：様似町

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	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
西町第2団地（旧）	42-3	4	簡平	S 42		H 28	建替後戸数 8戸予定
	43-1	4	簡平	S 43		H 28	
	44-1	4	簡平	S 44		H 28	
	44-2	4	簡平	S 44		H 29	建替後戸数 4戸予定
	44-3	2	簡平	S 44		H 29	
平宇団地	44-4	2	簡平	S 44		H 30	建替後戸数 4戸予定
	44-5	4	簡平	S 44		H 30	
	44-6	4	簡平	S 44		H 31	建替後戸数 4戸予定
	44-7	4	簡平	S 44		H 31	
	45-2	4	簡平	S 45		H 32	建替後戸数 4戸予定
	45-3	4	簡平	S 45		H 32	
鵜苫第2団地	50-3	4	簡平	S50	H32	H33	建替後戸数 4戸予定

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

【様式2】建替にかかる事業予定一覧

事業主体名：様似町

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	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
栄町団地	47-1	4	簡平	S47	H32	H34	建替後戸数 4戸予定
	47-2	4	簡平	S47	H32	H34	
	47-3	4	簡平	S47	H32	H35	建替後戸数 4戸予定
	47-4	4	簡平	S47	H32	H35	
	48-1	4	簡平	S48	H32	H36	建替後戸数 4戸予定
	50-1	4	簡平	S50	H32	H36	
	50-2	4	簡平	S50	H32	H37	建替後戸数 4戸予定
	52-1	4	簡平	S52	H32	H37	
旭団地	48-2	2	簡平	S48	H32	H37	建替後戸数 2戸予定

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

事業主体名：様似町

住宅の区分：公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優先
(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
				H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	
西町第2団地	通路	H28		建設										住棟建設に伴う 共用通路
西町第2団地	通路	H29			建設									住棟建設に伴う 共用通路
平宇団地	通路	H30				建設								住棟建設に伴う 共用通路
平宇団地	通路	H31					建設							住棟建設に伴う 共用通路
平宇団地	通路	H32						建設						住棟建設に伴う 共用通路
栄町団地	通路	H34								建設				住棟建設に伴う 共用通路
栄町団地	通路	H35									建設			住棟建設に伴う 共用通路
栄町団地	通路	H36										建設		住棟建設に伴う 共用通路
栄町団地	通路	H37											建設	住棟建設に伴う 共用通路

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業は、以下の方針により実施します。

なお、耐用年数を超えている住棟・住戸で維持管理を図るものについては、今後、日常の点検により適切な修繕を行います。

また、入居、退居等にあわせて必要な修繕・修理等を行い、住宅の基本機能の維持を図ります。

(修繕対応)

以下の団地の住棟について、定期点検の実施、標準周期を踏まえた経常的な修繕をおこなうとともに、屋根、外壁等の予防保全的な修繕をおこない、居住性、安全性等の維持・向上を図り、住宅を長期的に活用します。

実施内容：日常点検、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

【公営住宅】

鵜苫第1団地	準耐火造：1棟 8戸
鵜苫第2団地	準耐火造：1棟 4戸
西町第1団地	耐火造：1棟 10戸
西町第2団地（新）	木造：4棟 16戸
港町団地	耐火造：1棟 8戸
大通第1団地	準耐火造：11棟 36戸
大通第2団地	耐火造：3棟 36戸
アポイ団地	準耐火造：1棟 4戸

【特定公共賃貸住宅】

港町団地	耐火造：1棟 4戸（公営住宅との合築）
------	---------------------

【修繕の基本的な取り組み内容】

- ・計 画 修 繕: 外壁の再塗装、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある修繕
- ・一 般 修 繕: 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対し、その都度実施する必要がある修繕
- ・保 守 点 検: 日常的な保守点検
- ・入退居修繕: 空家となった段階で再入居に備え行う修繕

(居住性向上型)

該当する住棟・住戸はありません。

(福祉対応型)

該当する住棟・住戸はありません。

(安全性確保型)

既存不適格のエレベーターにおいて、改修により安全性を高めます。

【対象住棟】

大通第1団地

エレベーター2基 (9-1号棟、10-1号棟、11-1号棟)

(長寿命化型)

居住性や安全性が確保され、長期間にわたって活用を図る必要のある、西町第1団地の準耐火構造の住棟4棟及び大通第1団地の耐火構造3棟、錦町団地の準耐火構造の住棟3棟について、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理を容易にするなどの観点から、次に示す予防保全的な改善を行う予定とします。

実施内容：屋上防水、屋根葺き替え、外壁の耐久性向上

(西町第1団地、大通第1団地、錦町団地)

共用廊下・階段改修 (大通第1団地)

【対象住棟】

西町第1団地	1-1号棟
	1-2号棟
	2-1号棟
	3-1号棟
大通第1団地	9-1号棟
	10-1号棟
	11-1号棟
錦町団地	59-1号棟
	60-1号棟
	61-1号棟

(2) 住棟単位の修繕・改善事業一覧

【様式1】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：様似町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地権質
(公共施設) 改良住宅 その他 ()

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 削減効果	備考	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35			H36
鞠苫第1団地	63-1	8	準耐火	S 63	H 32											
鞠苫第2団地	53-1	4	準耐火	S 53	H 32											
西町第1団地	37-1	4	簡平	S 37	H 32											計画期間内に用途廃止予定
	37-2	4	簡平	S 37	H 32											計画期間内に用途廃止予定
	45-1	4	簡平	S 45	H 32											計画期間内に用途廃止予定
	1-1	8	準耐火	H 1				屋根葺替 ・外壁改修 (長寿命化)							827	
	1-2	8	準耐火	H 2				屋根葺替 ・外壁改修 (長寿命化)							714	
	2-1	8	準耐火	H 2				屋根葺替 ・外壁改修 (長寿命化)							714	
	2-2	10	耐火	H 2	H 32											
	3-1	8	準耐火	H 3				屋根葺替 ・外壁改修 (長寿命化)							714	

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC削減効果欄は、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。

事業主体名：様似町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

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	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			
西町第2団地(旧)	39-1	4	簡平	S 39			建替 (除却)											
	39-2	4	簡平	S 39			建替 (除却)											
	39-3	4	簡平	S 39			建替 (除却)											
	39-4	4	簡平	S 39			建替 (除却)											
	40-1	4	簡平	S 40			建替 (除却)											
	40-2	4	簡平	S 40			建替 (除却)											
	41-1	4	簡平	S 41			建替 (除却)											
	41-2	4	簡平	S 41			建替 (除却)											
	42-1	4	簡平	S 42			建替 (除却)											
	42-2	4	簡平	S 42			建替 (除却)											
	42-3	4	簡平	S 42			建替 (除却)											
	43-1	4	簡平	S 43			建替 (除却)											
	44-1	4	簡平	S 44				建替 (除却)										
	44-2	4	簡平	S 44				建替 (除却)										
	44-3	2	簡平	S 44				建替 (除却)										

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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1】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：様似町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果	備考
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		
西町第2団地(新)	H25-1	4	木造	H25													供給戸数、構造型式の変更可能性有り
	H25-2	4	木造	H25													供給戸数、構造型式の変更可能性有り
	H26-1	4	木造	H26													供給戸数、構造型式の変更可能性有り
	H27-1	4	木造	H27													供給戸数、構造型式の変更可能性有り
	H28-1	4	木造	H28													供給戸数、構造型式の変更可能性有り
	H28-2	4	木造	H28													供給戸数、構造型式の変更可能性有り
	H29-1	4	木造	H29													供給戸数、構造型式の変更可能性有り
港町団地	12-1	8	耐火	H12	H32											特定公共賃貸住宅との合築	

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC削減効果欄は、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1】 維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：様似町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域賃貸
(公共施設) 改良住宅 その他 ()

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 削減効果	備考
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		
栄町団地	47-1	4	簡平	S47	H32							建替 (除却)					
	47-2	4	簡平	S47	H32							建替 (除却)					
	47-3	4	簡平	S47	H32								建替 (除却)				
	47-4	4	簡平	S47	H32								建替 (除却)				
	48-1	4	簡平	S48	H32									建替 (除却)			
	50-1	4	簡平	S50	H32									建替 (除却)			
	50-2	4	簡平	S50	H32										建替 (除却)		
	52-1	4	準耐火	S52	H32										建替 (除却)		
	H34-1	4	木造	H34													供給戸数、構 造型式の変更 可能性有り
	H35-1	4	木造	H35													供給戸数、構 造型式の変更 可能性有り
	H36-1	4	木造	H36													供給戸数、構 造型式の変更 可能性有り
	H37-1	4	木造	H37													供給戸数、構 造型式の変更 可能性有り

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC削減効果欄は、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。

事業主体名：様似町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC削減効果	備考	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			
大通第1団地	54-1	2	準耐火	S 54	H 32											0		
	54-2	2	準耐火	S 54	H 32											0		
	54-3	2	準耐火	S 54	H 32											0		
	54-4	2	準耐火	S 54	H 32											0		
	57-1	4	準耐火	S 57	H 32											0		
	57-2	4	準耐火	S 57	H 32											0		
	57-3	4	準耐火	S 57	H 32											0		
	58-1	4	準耐火	S 58	H 32											0		
	58-2	4	準耐火	S 58	H 32											0		
	58-3	4	準耐火	S 58	H 32											0		
	59-2	4	準耐火	S 59	H 32											0		
	9-1	15	耐火	H 9					EV不適格改修（個別改修）	屋根葺替・屋上防水・外壁・共用廊下・階段改修（長寿命化）							336	
	10-1	20	耐火	H 10					EV不適格改修（個別改修）	屋根葺替・屋上防水・外壁・共用廊下・階段改修（長寿命化）							452	
	11-1	15	耐火	H 11					EV不適格改修（個別改修）	屋根葺替・屋上防水・外壁・共用廊下・階段改修（長寿命化）							463	

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC削減効果欄は、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。

事業主体名：様似町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域賃
貸住宅
(公共施設) 改良住宅 その他 ()

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 削減効果	備考
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		
大通第2団地	4-1	12	耐火	H4	H32												
	5-1	12	耐火	H5	H32												
	6-1	12	耐火	H6	H32												
錦町団地	59-1	8	準耐火	S59	H32						屋根葺替 ・外壁改 修(長寿 命化)						198
	60-1	8	準耐火	S60	H32						屋根葺替 ・外壁改 修(長寿 命化)						225
	61-1	8	準耐火	S61	H32						屋根葺替 ・外壁改 修(長寿 命化)						255
平宇団地	44-4	2	簡平	S44						建替 (除却)							
	44-5	4	簡平	S44						建替 (除却)							
	44-6	4	簡平	S44				建替 (除却)									
	44-7	4	簡平	S44				建替 (除却)									
	45-2	4	簡平	S45					建替 (除却)								
	45-3	4	簡平	S45					建替 (除却)								
	H30-1	4	木造	H30													供給戸数、構 造型式の変更 可能性有り
	H31-1	4	木造	H31													供給戸数、構 造型式の変更 可能性有り
	H32-1	4	木造	H32													供給戸数、構 造型式の変更 可能性有り

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) LCC削減効果欄は、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。

事業主体名：様似町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域賃貸
(公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

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
アポイ団地	55-1	4	準耐火	S 55	H 32												
幌満団地	34-1	2	簡平	S 34			用途 廃止										計画期間内 に用途廃止 予定
	34-2	2	簡平	S 34			用途 廃止										計画期間内 に用途廃止 予定
旭団地	47-5	2	簡平	S 47	H 32												計画期間内 に用途廃止 予定
	47-6	2	簡平	S 47	H 32												計画期間内 に用途廃止 予定
	48-3	2	簡平	S 48	H 32										建替 (除却)	計画期間内 に用途廃止 予定	

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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。

事業主体名：様似町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸 (公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

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	
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			
港町団地	12-1	4	耐火	H12	H32													公営住宅との合築

- 注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
- 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
- 注3) 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。

8. 長寿命化のための維持管理計画による効果

(1) 効果の基本的な考え方

以上までに示した、長寿命化に向けた維持管理や改善を実施することによって、次の効果が得られるものと考えられます。

- ・これまでは対症療法的な対応になりがちであった維持管理から、定期的に住宅ストックの状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕及び耐久性向上を図る改善を実施することによって、良質な住宅の寿命が長期間にわたって保たれ、結果としてのライフサイクルコストの縮減に繋げることができるようになります。
- ・また、定期的に点検を行なうことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することが出来るようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能になります。

本計画では、長寿命化型改善事業としては、西町第1団地及び大通第1団地、錦町団地の各住棟の状況を踏まえ、今後、必要になると判断される、「屋上等の防水性・耐水性及び耐久性を向上させる改修及び外壁の耐久性を高める改修」の実施を想定します。

(2) 長寿命化型改善によるライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善の実施を予定する西町第1団地、錦町団地の準耐火構造、大通第1団地の耐火構造の住棟について、以下に示す国が定めている策定指針に従ってライフサイクルコスト（LCC）の算出を行ないます。

【ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方】

- ・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までに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行なう。なお、コストは戸当たりコストを基に、当該住棟の住戸数分を積算して算出する。
- ・1住棟のLCC改善効果=LCC(計画前)－LCC(計画後)
- ・LCC(計画前)=(修繕費+建替費)/建設～築後50年までの使用年数
- ・LCC(計画後)=(修繕費+改善費+建替費)/建設～築後70年までの使用年数

出典:「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(平成21年3月 国土交通省住宅局)

(3) 長寿命化型改善工事費の概要

西町第1団地、大通第1団地、錦町団地の各住棟の概算工事費は下表に示すようになります。

西町第1団地及び錦町団地の各住棟の概算工事費は、西町第1団地2-2号棟の長寿命化改善工事費等を参考にしつつ、概算で280万円/戸と想定しました。

大通第1団地は下表のとおり想定しました。

【長寿命化型改善事業の工事費の概要】

(単位：円)

団地・住棟	西町第1				合計
	1-1号棟	1-2号棟	2-1号棟	3-1号棟	
管理戸数	8戸	8戸	8戸	8戸	32戸
棟当たり工事費	22,400,000	22,400,000	22,400,000	22,400,000	89,600,000
戸当たり工事費	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	—

団地・住棟	大通第1			合計
	9-1号棟	10-1号棟	11-1号棟	
管理戸数	15戸	20戸	15戸	50戸
棟当たり工事費	54,150,000	71,800,000	40,800,000	166,750,000
戸当たり工事費	3,610,000	3,590,000	2,720,000	—

団地・住棟	錦町			合計
	59-1号棟	60-1号棟	61-1号棟	
管理戸数	8戸	8戸	8戸	24戸
棟当たり工事費	22,400,000	22,400,000	22,400,000	67,200,000
戸当たり工事費	2,800,000	2,800,000	2,800,000	—

(4) 住棟別ライフサイクルコストの算出結果の概要

ライフサイクルコスト（LCC）の算出については、以下の想定をしました。

西町第1団地の耐用年数は45年であり、事業導入時期が築後29年から30年であり、長寿命化改善工事を1回導入して、耐用年数まで使用するものとししました。

錦町団地の耐用年数は45年であり、事業導入時期が築後35年から37年であり、長寿命化改善工事を1回導入して、標準管理期間の10年間使用するものとししました。

大通第1団地の耐用年数は70年であり、事業導入時期が築後22年であり、長寿命化改善工事を導入しない場合の使用期間を50年とし、長寿命化改善工事を導入する場合は2回実施して、耐用年数70年まで使用するものとししました。

ライフサイクルコスト(LCC)について、国の定めた算出方式により算定した結果、下表に示すように現在価値化した後の改善額は西町第1団地は約714千円～827千円/年・棟、大通第1団地は約336千円～463千円/年・棟、錦町団地は約198千円～255千円/年・棟となります。

このため、現状のまま改善事業を実施しないのに比べ、長寿命化に向けた改善事業を実施することによって、維持管理コストが縮減されるという効果が期待できます。

【ライフサイクルコストの算出結果表】

項目	西町第1				備考
	1-1号棟	1-2号棟	2-1号棟	3-1号棟	
計画前モデルのライフサイクルコスト	1,175,123円/ 戸・年	1,144,248円/ 戸・年	1,144,248円/ 戸・年	1,144,248円/ 戸・年	
計画後モデルのライフサイクルコスト	950,540円/ 戸・年	950,540円/ 戸・年	950,540円/ 戸・年	950,540円/ 戸・年	
年平均改善額 (現在価値化後)	103,408円/ 戸・年	89,192円/ 戸・年	89,192円/ 戸・年	89,192円/ 戸・年	割引率4%により現在価値化
	827千円/ 年・棟	714千円/ 年・棟	714千円/ 年・棟	714千円/ 年・棟	

項目	大通第 1			備考
	9-1 号棟	10-1 号棟	11-1 号棟	
計画前モデルのライフサイクルコスト	951,140 円/ 戸・年	951,140 円/ 戸・年	951,140 円/ 戸・年	
計画後モデルのライフサイクルコスト	884,139 円/ 戸・年	883,567 円/ 戸・年	858,710 円/ 戸・年	
年平均改善額 (現在価値化後)	22,392 円/ 戸・年	22,583 円/ 戸・年	30,891 円/ 戸・年	割引率 4%により現在価値化
	336 千円/ 年・棟	452 千円/ 年・棟	463 千円/ 年・棟	

項目	錦町			備考
	59-1 号棟	60-1 号棟	61-1 号棟	
計画前モデルのライフサイクルコスト	968,682 円/ 戸・年	993,506 円/ 戸・年	1,019,749 円 /戸・年	
計画後モデルのライフサイクルコスト	913,283 円/ 戸・年	931,506 円/ 戸・年	950,540 円/ 戸・年	
年平均改善額 (現在価値化後)	24,803 円/ 戸・年	28,149 円/ 戸・年	31,867 円/ 戸・年	割引率 4%により現在価値化
	198 千円/ 年・棟	225 千円/ 年・棟	255 千円/ 年・棟	

(5) 西町第1団地のライフサイクルコスト算出

①長寿命化型改善事業費の想定

事業費は概算で戸当たり約280万円、住棟あたり約2,240万円と想定されます。

②計画前モデルのライフサイクルコスト

長寿命化型改善事業を実施しない場合のライフサイクルコストを、西町第1団地の1-1号棟の現在の建設費を2,700万円/戸と設定し、国の示している方式で算出すると、約117.5万円/戸・年になります。

③計画後モデルのライフサイクルコスト

一方、長寿命化型改善工事を実施すると想定した場合には、ライフサイクルコストは、約95.1万円/戸・年になるものと想定されます。

④ライフサイクルコストの改善額

以上の結果、ライフサイクルコストの改善額は、現在の価額で103,408円/戸・年になるものと想定されます。

また、長寿命化型改善工事を実施し、住棟を耐用年数の45年間使用した場合には、累積の改善額は現在の価額で約465万円/戸になると想定されます。

【西町第1団地 1-1号棟のライフサイクルコストの算定結果】

■住棟諸元

西町第1団地	
1-1号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根葺替・外壁改修(長寿命化)	2,800,000 円
	円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	30 年	
②	累積修繕費	8,253,684 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	27,000,000 円	
④	LCC(計画前)	1,175,123 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	45 年	
⑥	累積修繕費	12,974,283 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,800,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	27,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	950,540 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	224,583 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (45年・現在価値化)	4,653,372 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、45年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	103,408 円/年・戸	
	8戸/棟	827 千円/年・棟	

【西町第1団地 1-2号棟のライフサイクルコストの算定結果】

■住棟諸元

西町第1団地	
1-2号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根葺替・外壁改修(長寿命化)	2,800,000 円
	円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	29 年	
②	累積修繕費	6,183,189 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	27,000,000 円	
④	LCC(計画前)	1,144,248 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	45 年	
⑥	累積修繕費	12,974,283 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,800,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	27,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	950,540 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	193,708 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (45年・現在価値化)	4,013,643 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、45年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	89,192 円/年・戸	
	8戸/棟	714 千円/年・棟	

【西町第1団地 2-1号棟のライフサイクルコストの算定結果】

■住棟諸元

西町第1 団地	
2-1 号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根葺替・外壁改修(長寿命化)	2,800,000 円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	29 年	
②	累積修繕費	6,183,189 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	27,000,000 円	
④	LCC(計画前)	1,144,248 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	45 年	
⑥	累積修繕費	12,974,283 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,800,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	27,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	950,540 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	193,708 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (45年・現在価値化)	4,013,643 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、45年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	89,192 円/年・戸	

8戸/棟 714千円/年・棟

【西町第1団地 3-1号棟のライフサイクルコストの算定結果】

■住棟諸元

西町第1 団地	
3-1 号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根葺替・外壁改修(長寿命化)	2,800,000 円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	29 年	
②	累積修繕費	6,183,189 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	27,000,000 円	
④	LCC(計画前)	1,144,248 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	45 年	
⑥	累積修繕費	12,974,283 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,800,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	27,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	950,540 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	193,708 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (45年・現在価値化)	4,013,643 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、45年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	89,192 円/年・戸	

8戸/棟 714千円/年・棟

(6) 大通第1団地のライフサイクルコスト算出

①長寿命化型改善事業費の想定

9-1号棟では事業費は概算で戸当たり約361万円、住棟あたり約5,415万円と想定されます。

②計画前モデルのライフサイクルコスト

長寿命化型改善事業を実施しない場合のライフサイクルコストを、9-1号棟の現在の建設費を3,000万円/戸と設定し、国の示している方式で算出すると、約95.1万円/戸・年になります。

③計画後モデルのライフサイクルコスト

一方、長寿命化型改善工事を2回実施すると想定した場合には、ライフサイクルコストは、約88.4万円/戸・年になるものと想定されます。

④ライフサイクルコストの改善額

以上の結果、ライフサイクルコストの改善額は、現在の価額で22,392円/戸・年になるものと想定されます。

また、長寿命化型改善工事を2回実施し、住棟を耐用年数の70年間使用した場合には、累積の改善額は現在の価額で約156.7万円/戸になると想定されます。

【大通第1団地 9-1号棟のライフサイクルコストの算定結果】

■住棟諸元

大通第1団地	
9-1号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水・屋根葺替・外壁改修 (長寿命化)	3,030,000 円
共用廊下・階段改修(長寿命化)	580,000 円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	何もしない場合の建替時期想定
②	累積修繕費	17,557,020 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	30,000,000 円	
④	LCC(計画前)	951,140 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	耐用年限
⑥	累積修繕費	24,669,720 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	7,220,000 円	長寿命化型改善工事費は2回分計上
⑧	建替工事費	30,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	884,139 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	67,002 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (44年・現在価値化)	1,567,469 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、44年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	22,392 円/年・戸	
	15戸/棟	336 千円/年・棟	

【大通第1団地 10-1号棟のライフサイクルコストの算定結果】

■住棟諸元

大通第1団地	
10-1号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水・屋根葺替・外壁改修 (長寿命化)	3,020,000 円
共用廊下・階段改修(長寿命化)	570,000 円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	何もしない場合の建替時期想定
②	累積修繕費	17,557,020 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	30,000,000 円	
④	LCC(計画前)	951,140 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	耐用年限
⑥	累積修繕費	24,669,720 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	7,180,000 円	長寿命化型改善工事費は2回分計上
⑧	建替工事費	30,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	883,567 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	67,573 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (44年・現在価値化)	1,580,837 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、44年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	22,583 円/年・戸	
	20戸/棟	452 千円/年・棟	

【大通第1団地 11-1号棟のライフサイクルコストの算定結果】

■住棟諸元

大通第1団地	
11-1号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水・屋根葺替・外壁改修 (長寿命化)	2,280,000 円
共用廊下・階段改修(長寿命化)	440,000 円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	何もしない場合の建替時期想定
②	累積修繕費	17,557,020 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	30,000,000 円	
④	LCC(計画前)	951,140 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	耐用年限
⑥	累積修繕費	24,669,720 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	5,440,000 円	長寿命化型改善工事費は2回分計上
⑧	建替工事費	30,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	858,710 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	92,430 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (44年・現在価値化)	2,162,358 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、44年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	30,891 円/年・戸	
	15戸/棟	463 千円/年・棟	

(7) 錦町団地のライフサイクルコスト算出

①長寿命化型改善事業費の想定

59-1号棟では事業費は概算で戸当たり約280万円、住棟あたり約2,240万円と想定されます。

②計画前モデルのライフサイクルコスト

長寿命化型改善事業を実施しない場合のライフサイクルコストを、59-1号棟の現在の建設費を2,700万円/戸と設定し、国の示している方式で算出すると、約96.9万円/戸・年になります。

③計画後モデルのライフサイクルコスト

一方、長寿命化型改善工事を実施すると想定した場合には、ライフサイクルコストは、約91.3万円/戸・年になるものと想定されます。

④ライフサイクルコストの改善額

以上の結果、ライフサイクルコストの改善額は、現在の価額で24,803円/戸・年になるものと想定されます。

また、長寿命化型改善工事を実施し、住棟を改善使用年数に標準管理期間10年を加えた47年間使用した場合には、累積の改善額は現在の価額で約116.6万円/戸になると想定されます。

【錦町団地 59-1号棟のライフサイクルコストの算定結果】

■住棟諸元

錦町 団地	
59-1 号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根葺替・外壁改修(長寿命化)	2,800,000 円
	円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	37 年	
②	累積修繕費	8,841,231 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	27,000,000 円	
④	LCC(計画前)	968,682 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	47 年	改善使用年数+標準管理期間10年
⑥	累積修繕費	13,124,295 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,800,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	27,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	913,283 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	55,399 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (47年・現在価値化)	1,165,759 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、47年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	24,803 円/年・戸	
	8戸/棟	198 千円/年・棟	

【錦町団地 60-1号棟のライフサイクルコストの算定結果】

■住棟諸元

錦町 団地	
60-1 号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根葺替・外壁改修(長寿命化)	2,800,000 円
	円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	36 年	
②	累積修繕費	8,766,225 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	27,000,000 円	
④	LCC(計画前)	993,506 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	46 年	改善使用年数+標準管理期間10年
⑥	累積修繕費	13,049,289 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,800,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	27,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	931,506 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	62,000 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,294,848 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	28,149 円/年・戸	
	8戸/棟	225 千円/年・棟	

【錦町団地 61-1号棟のライフサイクルコストの算定結果】

■住棟諸元

錦町 団地	
61-1 号棟	
長寿命化型改善項目	費用
屋根葺替・外壁改修(長寿命化)	2,800,000 円
	円
	円
	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	35 年	
②	累積修繕費	8,691,219 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	27,000,000 円	
④	LCC(計画前)	1,019,749 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	45 年	改善使用年数+標準管理期間10年
⑥	累積修繕費	12,974,283 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,800,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	27,000,000 円	
⑨	LCC(計画後)	950,540 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	69,209 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,434,023 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	31,867 円/年・戸	
	8戸/棟	255 千円/年・棟	

様 似 町
公営住宅等長寿命化計画

平成 28 年 3 月
様似町役場

TEL (0146)36-2111
FAX (0146)36-2662