

# 雲仙市営住宅長寿命化計画 (概要版)

平成 25 年 3 月 策定  
平成 27 年 3 月 変更  
平成 30 年 3 月 変更



雲 仙 市

# 1. 計画策定の背景と目的

## (1) 背景

これまで公営住宅ストックを長期的に活用することを目的とした長崎県公営住宅ストック総合活用計画（H13）が策定され、その後、平成24年3月に策定された長崎県公営住宅等長寿命化計画により、その整備及び維持管理が進められている。また、住生活基本法が制定（H18）され、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が図られている。このようなストック重視の社会的背景のもと、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雲仙市の課題となっており、その実現のために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(LCC)の縮減につなげていくことが重要となっている。

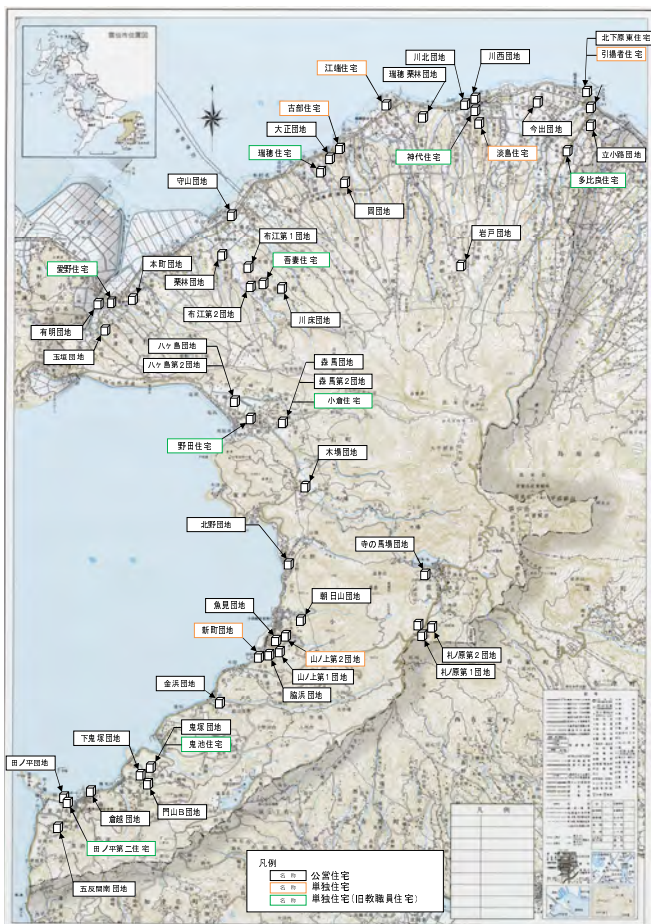
## (2) 目的

市営住宅ストックを長期にわたって維持・管理するためには、定期的な点検等によりストックの状況を的確に把握し、予防保全的な観点から修繕や改善を実施する必要がある。そのため、長期的な視点をもって維持管理計画を定め、長寿命化による更新コストの縮減と事業量の平準化を図り、市営住宅等ストックを適切にマネジメントすることを目的として、平成25年3月に策定した「雲仙市営住宅長寿命化計画」の定期見直しを行う。

## (3) 対象

雲仙市が管理している市営住宅 52 団地、131 棟、607 戸を対象とする。  
 (H24 策定時 44 団地、126 棟、589 戸 旧教職員住宅用途変更分増加(下図緑色網掛))

■雲仙市営住宅位置図



■対象とする市営住宅

地区名	No	団地名	種別	棟数	戸数	
国見地区	1	北下原東団地	雲仙市国見町土黒甲48番地8	1棟	1戸	
	2	川西団地	雲仙市国見町神代乙254番地1	4棟	12戸	
	3	川北団地	雲仙市国見町神代乙400番地4	4棟	8戸	
	4	今出団地	雲仙市国見町土黒丙498番地1	3棟	6戸	
	5	立小路団地	雲仙市国見町多比良甲1793番地	4棟	8戸	
	6	引揚者住宅	雲仙市国見町土黒甲48番地4	2棟	3戸	
	7	淡島住宅	雲仙市国見町神代丙356番地	1棟	1戸	
	8	多比良住宅	雲仙市国見町多比良丙1172番地	1棟	5戸	
	9	神代住宅	雲仙市国見町神代西291番地2	1棟	2戸	
瑞穂地区	10	瑞穂栗林団地	雲仙市瑞穂町西郷甲758番地	6棟	14戸	
	11	大正団地	雲仙市瑞穂町古部甲561番地	2棟	12戸	
	12	岩戸団地	雲仙市瑞穂町西郷丁1番地383	2棟	8戸	
	13	岡団地	雲仙市瑞穂町古部甲819番地	5棟	20戸	
	14	江端住宅	雲仙市瑞穂町西郷幸238番地1	1棟	1戸	
	15	古部住宅	雲仙市瑞穂町古部甲56番地7	1棟	1戸	
	16	瑞穂住宅	雲仙市瑞穂町古部甲1173番地4	1棟	1戸	
吾妻地区	17	守山団地	雲仙市吾妻町田之平名60番地	4棟	28戸	
	18	栗林団地	雲仙市吾妻町栗林名263番地	2棟	8戸	
	19	布江団地I	雲仙市吾妻町布江名772番地2	1棟	8戸	
	20	布江団地II	雲仙市吾妻町布江名780番地	8棟	8戸	
	21	川床団地	雲仙市吾妻町川床名199番地1	8棟	8戸	
	22	吾妻住宅	雲仙市吾妻町布江名866番地	1棟	2戸	
愛野地区	23	玉塚住宅	雲仙市愛野町Z1707	3棟	50戸	
	24	有明住宅	雲仙市愛野町Z740	5棟	26戸	
	25	本町住宅	雲仙市愛野町甲395-1	1棟	8戸	
	26	愛野住宅	雲仙市愛野町Z740番地	1棟	4戸	
	千々石地区	27	森馬団地	雲仙市千々石町己990-1	4棟	18戸
28		森馬第2団地	雲仙市千々石町己990-7	1棟	24戸	
29		八ヶ島団地	雲仙市千々石町甲288-1	4棟	27戸	
30		八ヶ島第2団地	雲仙市千々石町甲320-1	2棟	40戸	
31		木場団地	雲仙市千々石町庚415	1棟	2戸	
32		野田住宅	雲仙市千々石町戊299番地	1棟	2戸	
33		小倉住宅	雲仙市千々石町己617番地2	1棟	2戸	
34		北野団地	雲仙市小浜町北野985番地1	3棟	7戸	
35		朝日山団地	雲仙市小浜町北本町1300番地	3棟	56戸	
36		山ノ上第一団地	雲仙市小浜町南本町52番地	2棟	16戸	
小浜地区	37	角見団地	雲仙市小浜町南本町176番地1	3棟	20戸	
	38	船浜団地	雲仙市小浜町南本町46番地	1棟	6戸	
	39	金浜団地	雲仙市小浜町金浜1508番地	2棟	2戸	
	40	札ノ原第一団地	雲仙市小浜町雲仙424番地19	4棟	20戸	
	41	札ノ原第二団地	雲仙市小浜町雲仙424番地16	3棟	18戸	
	42	寺の馬場団地	雲仙市小浜町雲仙299番地19	2棟	10戸	
	43	山ノ上第二団地	雲仙市小浜町南本町214番地4	1棟	2戸	
	44	新町住宅	雲仙市小浜町南本町7番地	2棟	2戸	
	南串山地区	45	倉越団地	雲仙市南串山町丙9745番地	2棟	5戸
		46	門山B団地	雲仙市南串山町甲2597番地1	3棟	13戸
47		鬼塚団地	雲仙市南串山町甲1273番地	2棟	10戸	
48		五反間南団地	雲仙市南串山町丙2190番地	4棟	17戸	
49		田ノ平団地	雲仙市南串山町丙1373番地	2棟	10戸	
50		下塚団地	雲仙市南串山町甲1340番地	2棟	20戸	
51		鬼池住宅	雲仙市南串山町甲1273番地	1棟	2戸	
52		田ノ平第二住宅	雲仙市南串山町丙1457番地1	2棟	3戸	
計				52団地	131棟	607戸

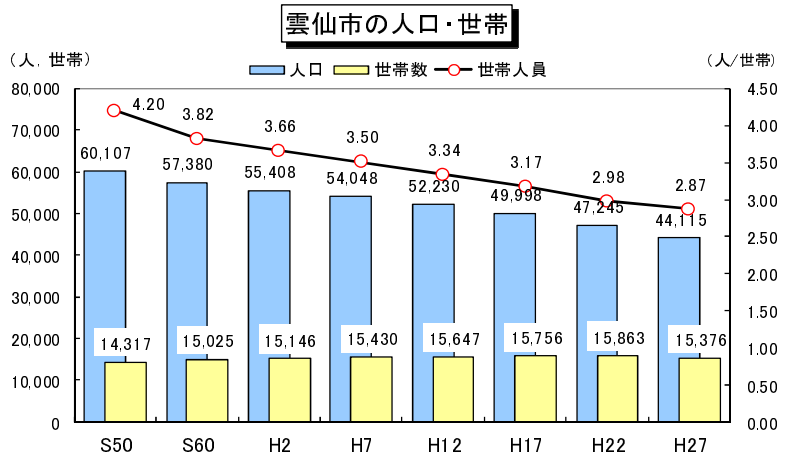
## 2. 雲仙市の住宅事情

### (1) 人口・世帯

◇雲仙市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向から減少傾向へ移行し始めている。地域別では、愛野地区のみ人口が増加している。

◇世帯数は、愛野地区のみ増加しており、H22 時点では増加していた瑞穂地区、吾妻地区、国見地区は減少している。

◇人口構成の経年変化は、14歳以下の若年層が減少し、65歳以上の老年人口が増加している。

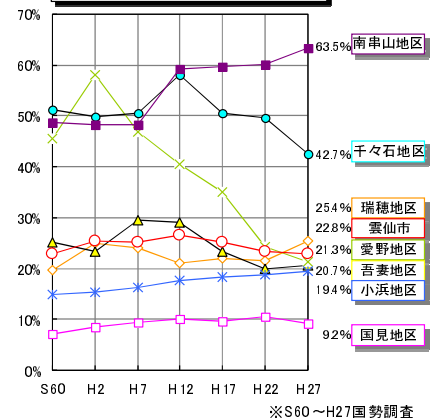


### (2) 住宅事情

◇住宅所有関係別世帯構成は、持ち家率が若干減少し、借家率が増加する傾向となっている。

◇南串山地区、千々石地区は、公営借家率が比較的高い。

公営住宅/借家世帯の推移



## 3. 市営住宅の現状と問題点について

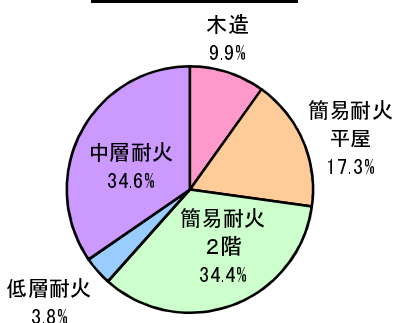
### (1) 市営住宅の現況

◇雲仙市全体では、耐火構造が 38.4%、簡易耐火構造が 51.7%、木造が 9.9% を占める。

◇平成 29 年度 (2017 年) 時点で耐用年限に到達している住宅は 28.8% (6.4% 増加) である。

◇さらに、今後 5 年間で 10.7% 増加する。

構造別管理戸数

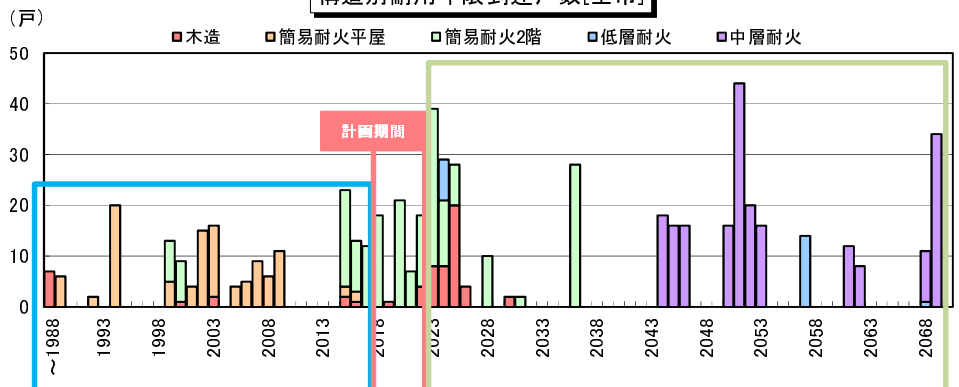


耐用年限について

構造	期間
耐火構造	70年
簡易耐火構造 (2階建て)	45年
簡易耐火構造 (平屋建て)	30年
木造	30年

出典：公営住宅法施行令

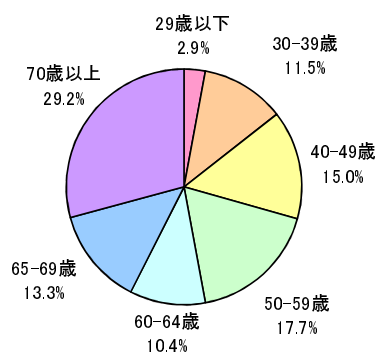
構造別耐用年限到達戸数[全市]



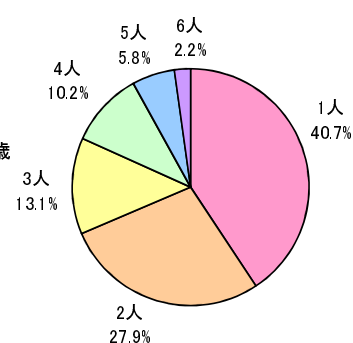
## (2) 入居者の状況

- ◇世帯主の年齢は、65歳以上の高齢者が42.5%(9.3%増加)、子育て世代が中心と考えられる39歳以下は14.4%(1.8%減少)となっている。
- ◇世帯人員は、単身が40.7%(11.9%増加)と最も多く、続いて2人世帯が27.9%(1.8%)を占める。単身又は2人世帯が約7割を占める。

世帯主年齢別世帯割合



世帯人員別世帯割合



## (3) 住民アンケート調査の実施

市営住宅の適正な維持・管理に向けて、今後どのようにストックを活用していくか、団地入居者の意向を把握するためアンケート調査を実施した。

	概要
配布対象	市営住宅入居全世帯
調査期間	平成24年7月30日に配布、8月10日に回収（調査期間2週間）
配布数	全589戸のうち、配布時に居住していない世帯を除いた560世帯に配布
回収数（回収率）	296票（53%）

### 住民アンケート結果のまとめ

- ◇現在の住環境について、“住戸内部及び団地周辺環境に大きな不満はない”。
- ◇当面は、転居の予定がなく、“居住意向は高い”。
- ◇市営住宅は“住戸の改善のみでよい”と“現状維持”が大部分を占める。建替えの場合は、“広さを求める世帯”、“家賃上昇抑制を求める世帯”にわかれる。
- ◇今後の市営住宅は、“世帯構成の変化に対応した住宅の供給”等が求められている。

## (4) 市営住宅の現状及び問題点について（まとめ）

### ●最適な供給戸数の確保

◇最適な適正管理戸数を定め、効率的な管理に努める。

### ●老朽化した住宅の建替えによる良質なストックの形成

◇耐用年数を経過した老朽住宅の建替えを行い、良質で長く使い続けることができるストックを形成することが必要である。

### ●予防保全的な修繕や設備等の改善による既存ストックの長寿命化

◇予防保全的な修繕・改善を行うことにより、市営住宅を長く使用することが求められる。  
◇長寿命化を実現するため、定期的な点検と修繕・改善の仕組みや体制を整える必要がある。

### ●周辺環境に配慮しつつ、市として居住の安定を確保する

◇居住の安定を図る必要がある世帯の増加に対し、世代構成の変化を考慮した供給を行う。  
◇雲仙市7地区の地域特性を踏まえ、目的に応じた市営住宅整備を行う。

### ●若い世帯や高齢世帯の居住ニーズに対応した市営住宅の供給

◇現在の居住者のニーズに即した多様な住戸プランの供給による団地コミュニティの維持・形成を図る。

### ●市街地環境の向上や定住促進などまちづくりと連動した市営住宅の供給・更新

◇建替えや改善にあたっては、地域の住環境との調和や補完・連携を図り、向上に努める。

### ●財政的に負担の少ない市営住宅の建替え・改善

◇建替えや改善にあたっては、計画期間を定め、年度ごとの事業量の平準化を図る。  
◇小規模団地の統廃合による市営住宅管理の効率化を行う。

## 4. 長寿命化の基本方針

### (1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ① 管理する市営住宅の整備・管理データ及び修繕履歴データを住棟単位で整備する。
- ② 定期点検を実施し、その結果を踏まえた予防保全的な維持管理を実施する。
- ③ 日常的な保守点検、対応の履歴等の記録をデータ化し、随時確認できる仕組みを整備する。

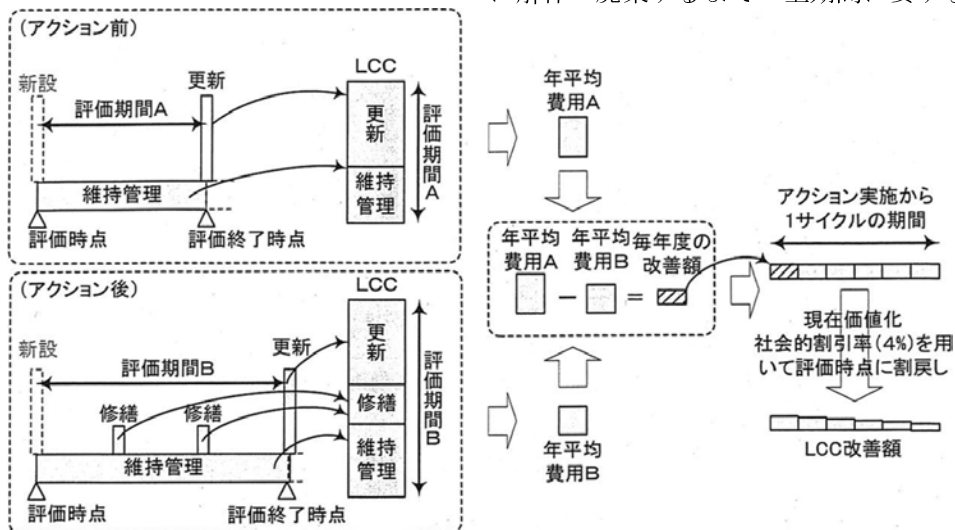
### (2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ① 予防保全的な維持管理の実施による修繕・建替周期の延長や、耐久性の向上等を図る改善の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。
- ② 修繕標準周期に先立つ点検を充実し、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る。
- ③ 分散している老朽団地を集約するなど、維持管理コストや団地のライフサイクルコストの縮減を図る。
- ④ 建替えにあたっては、メンテナンスのしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、長期使用に対応できる仕様を採用する。

#### ■ ライフサイクルコスト (LCC) の考え方

- ① 1 棟の年平均 LCC 改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)
- ② LCC(計画前) = (修繕費 + 建替費) / 使用年数
- ③ LCC(計画後) = (修繕費 + 改善費 + 建替費) / 使用年数

※ LCC の定義：建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用



「公営住宅等長寿命化計画策定指針 (H21.3)」より抜粋

## 5. 計画期間

平成 25 年度から平成 34 年度までの 10 年間を計画期間とした H24 年度策定の長寿命化計画から 5 年が経過するため、今回定期見直しを行い、残りの平成 30 年度から平成 34 年度までの 5 年間を本見直しにおける計画期間とする。

## 6. 長寿命化を図るべき市営住宅

### (1) 目標管理期間、整備水準及び管理戸数

#### ① 目標管理期間の設定

目標とする管理期間を構造毎に次のように定める。

構造	計画前使用年数	計画後使用年数
耐火構造	47年	70年
簡易耐火構造	30年	45年
木造	22年	30年

※詳細な調査や点検等により躯体の状況等、現況を把握し、問題があることがわかった場合は、目標管理期間に至らなくても建替え等を実施する。

#### ② 目標整備水準

関係法令及びアンケート調査の結果を踏まえ、目標整備水準を次のように定める。

		目標とする整備水準
住戸規模		世帯人員3人の場合の最低居住面積水準(40㎡)以上
住戸内部の 主な仕様	便所	洋式便器、水洗又は簡易水洗
	浴室	浴槽、風呂釜、シャワーの設置
	給湯設備	3箇所給湯等
	高齢対応	高齢者対応型の浴槽、手すりの設置等 ※個別改善の場合は、低層階もしくはエレベーター設置住棟の住戸に限る。 ※建替や全面的改善等の場合は、住戸内は段差のない構造とする。
共用部分	エレベーター	原則として中層以上(3階建て以上)の住棟にエレベーターを設置する。 *入居者負担増と受益戸数との関係を検討の上、設置するか否かを判断する。 *エレベーターは、改正法(H20.9.19公布)の基準に対応させる。
	高齢対応	階段、廊下への手すりの設置、段差解消等
	その他	共視聴設備等
敷地内		敷地内通路の段差の解消、階段やスロープ等への手すりの設置
その他		駐車場は、立地や入居者の車所有状況を考慮して設置

#### ③ 目標管理戸数

雲仙市における市営住宅の目標管理戸数は、地区別の1世帯あたりの市営住宅整備率と現状及び将来の地域特性を踏まえて管理戸数を設定した。地域特性として、人口一人あたりの市営住宅整備率が特に低い国見地区、将来人口が増加する愛野地区、民間借家の比率が特に低い南串山地区の3地区については、現在の管理戸数を維持するものとした。

以上より、**目標年度(平成34年度)における目標管理戸数は562戸**を下限と考える。

なお、今後は、用途廃止・建替えに伴う管理戸数の適正化を図りながら、社会・経済情勢の変化等に応じ、適宜、目標管理戸数の検討を行う。

#### ■ 雲仙市の目標管理戸数

項目		雲仙市	国見地区	瑞穂地区	吾妻地区	愛野地区	千々石地区	小浜地区	南串山地区
現在	人口(人)	44,115	9,902	5,124	6,474	5,673	4,614	8,572	3,756
	世帯数(世帯)	15,376	3,239	1,658	2,194	1,920	1,635	3,528	1,202
	<b>市営住宅管理戸数(戸)</b>	<b>607</b>	<b>46</b>	<b>57</b>	<b>62</b>	<b>88</b>	<b>115</b>	<b>159</b>	<b>80</b>
	1世帯あたりの市営住宅等整備率	3.9%	1.4%	3.4%	2.8%	4.6%	7.0%	4.5%	6.7%
	人口一人あたりの市営住宅等整備率	1.4%	0.5%	1.1%	1.0%	1.6%	2.5%	1.9%	2.1%
H34	人口(人)	(40,369)	(8,626)	(4,864)	(5,947)	(6,703)	(3,894)	(7,208)	(3,128)
	世帯数(世帯)	(14,665)	(2,979)	(1,695)	(2,045)	(2,401)	(1,410)	(3,062)	(1,019)
	現在からの人口増減	-3,746	-1,276	-260	-527	1,030	-720	-1,364	-628
	現在からの世帯数増減	-711	-260	37	-149	481	-225	-466	-183
	<b>目標管理戸数(戸)</b>	<b>562</b>	<b>46</b>	<b>56</b>	<b>57</b>	<b>88</b>	<b>98</b>	<b>137</b>	<b>80</b>
	1世帯あたりの市営住宅等整備率	(3.8%)	(1.5%)	(3.4%)	(2.8%)	(3.7%)	(7.0%)	(4.5%)	(7.8%)
	現在の管理戸数からの増減	-45	0	-1	-5	0	-17	-22	0
	減少	現状維持	微減	微減	現状維持	減少	減少	現状維持	

※(現在)人口及び世帯数はH27国勢調査の値

※ " 市営住宅管理戸数はH30.1時点

※ " 1世帯あたりの市営住宅等整備率=市営住宅管理戸数/世帯数

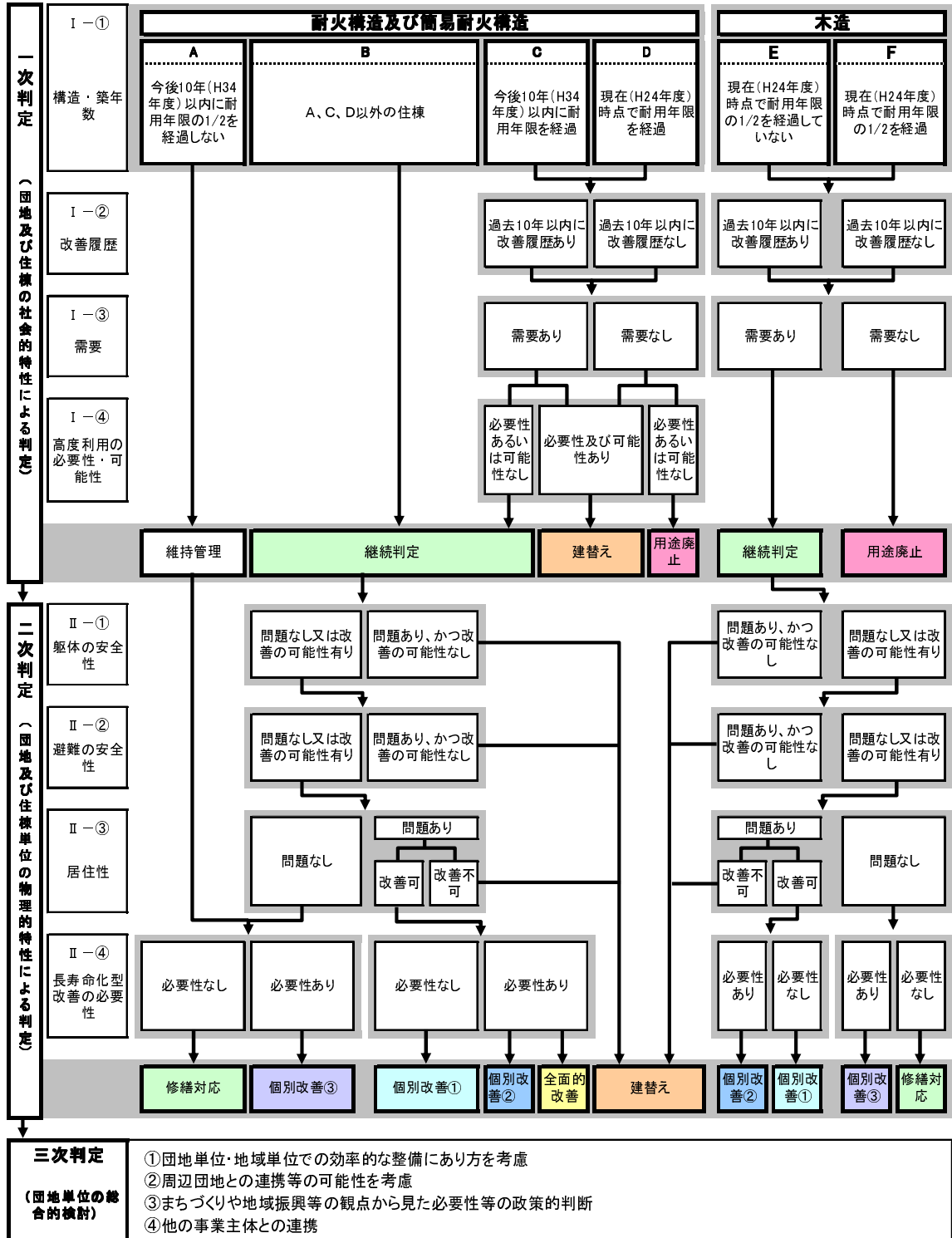
※ " 人口一人あたりの市営住宅等整備率=市営住宅管理戸数/人口

※(H34)人口、世帯数は、「雲仙市総合計画後期 総合計画書(H24.3)」より、地区別に推計

## (2) 団地別・住棟別活用計画

### ① ストック活用手法、及び修繕管理・改善事業の内容

ストック活用手法は「建替え」、「用途廃止」、「維持管理（修繕対応、個別改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、全面的改善）」とし、以下の判定フローに従い選定した。



※1 現在事業進捗中の団地については、上記のフローに関わらず従来の計画通りの活用手法とする。

※2 木造については、平成元年以降に建設した住棟のみII-④「長寿命化型改善の必要性」の判断を行う。

※3 個別改善について

個別改善①：長寿命化型改善を含まない個別改善事業

個別改善②：長寿命化型改善を含む個別改善事業

個別改善③：長寿命化型改善



## ② 各団地・住棟のストック活用手法の選定結果

前項のストック活用手法の選定結果により、団地別の活用方針を以下に示す。

### ■ 団地別選定結果

地区	番号	団地名称	種別	現況			判定結果							備考	
				棟数	戸数	構造	建替	用途 廃止	維持管理						計
								個別 改善 ①	個別 改善 ②	個別 改善 ③	全面的 改善	修繕 対応			
国見	1	北下原東団地	公営	1	1	木平	1						1		
	2	川西団地	公営	4	12	木2、簡2				12			12		
	3	川北団地	公営	4	8	木2				8			8		
	4	今出団地	公営	3	6	木2				6			6		
	5	立小路団地	公営	4	8	木2				8			8		
	6	引揚者住宅	単独	2	3	木平、木2		3					3		
	7	淡島住宅	単独	1	1	木平		1					1		
	8	多比良住宅	単独(旧教住)	1	5	簡2				5			5		
	9	神代住宅	単独(旧教住)	1	2	木2				2			2		
瑞穂	10	瑞穂栗林団地	公営	6	14	低耐					14		14		
	11	大正団地	公営	2	12	簡2				12			12		
	12	岩戸団地	公営	2	8	簡2			8				8		
	13	岡団地	公営	5	20	簡2					20		20		
	14	江端住宅	単独	1	1	木平		1					1		
	15	古部住宅	単独	1	1	木2			1				1		
吾妻	16	瑞穂住宅	単独(旧教住)	1	1	木平				1			1		
	17	守山団地	公営	4	28	簡2				28			28		
	18	栗林団地	公営	2	8	簡2				8			8		
	19	布江団地Ⅰ	公営	1	8	簡2				8			8		
	20	布江団地Ⅱ	公営	8	8	木平				8			8		
	21	川床団地	公営	8	8	木平				8			8		
愛野	22	吾妻住宅	単独(旧教住)	1	2	木平				2			2		
	23	玉垣住宅	公営	3	50	中耐				50			50		
	24	有明住宅	公営	5	26	簡2				26			26		
	25	本町住宅	公営	1	8	簡2		8					8		
千々石	26	愛野住宅	単独(旧教住)	1	4	簡2				4			4		
	27	森馬団地	公営	4	18	簡平		18					18		
	28	森馬第2団地	公営	1	24	中耐					24		24		
	29	八ヶ島団地	公営	4	27	簡2				27			27		
	30	八ヶ島第2団地	公営	2	40	中耐				40			40		
	31	木場団地	公営	1	2	木平				2			2		
	32	野田住宅	単独(旧教住)	1	2	簡2				2			2		
小浜	33	小倉住宅	単独(旧教住)	1	2	簡2				2			2		
	34	北野団地	公営	3	7	簡2	7						7		
	35	朝日山団地	公営	3	56	中耐				56			56		
	36	山ノ上第一団地	公営	2	16	簡2、低耐		16					16		
	37	魚見団地	公営	3	20	中耐					20		20		
	38	脇浜団地	公営	1	6	簡平		6					6		
	39	金浜団地	公営	2	2	木平		2					2		
	40	札ノ原第一団地	公営	4	20	簡平		20					20		
	41	札ノ原第二団地	公営	3	18	簡2				18			18		
	42	寺の馬場団地	公営	2	10	簡2				10			10		
	43	山ノ上第二団地	単独	1	2	木平		2					2		
	南串山	44	新町住宅	単独	2	2	簡平		2					2	
45		倉越団地	公営	2	5	簡平		5					5		
46		門山B団地	公営	3	13	簡平				13			13		
47		鬼塚団地	公営	2	10	簡平				10			10		
48		五反間南団地	公営	4	17	簡平				17			17		
49		田ノ平団地	公営	2	10	簡平				10			10		
50		下鬼塚団地	公営	2	20	中耐					20		20		
51		鬼池住宅	単独(旧教住)	1	2	簡平				2			2		
52	田ノ平第二住宅	単独(旧教住)	1	2	簡平				2			2			
	田ノ平第二住宅	単独(旧教住)	1	1	低耐					1			1		
総計				52団地	131	607	8	84	17	399	99	0	0	607	

個別改善①：長寿命化型改善を含まない個別改善事業

個別改善②：長寿命化型改善を含む個別改善事業

個別改善③：長寿命化型改善

# 7. 市営住宅の建替計画の実施方針

## ① 実施方針

- ◇全市的な配置のバランスや、**各地域の特性を踏まえて、建替え・供給戸数等の検討**を行う。
- ◇一定の**需要が継続的に見込める団地**は、耐用年限及び老朽度を勘案して、建替えを行う（下北原東団地）。
- ◇建替えにあたっては、入居者の居住の安定に配慮し**適切な住み替え先の確保を図る**。
- ◇周辺団地との連携により**集約化が可能な団地**は、まとまった敷地規模・戸数を確保することを基本とし、**効率的な維持管理に資する**よう努める。

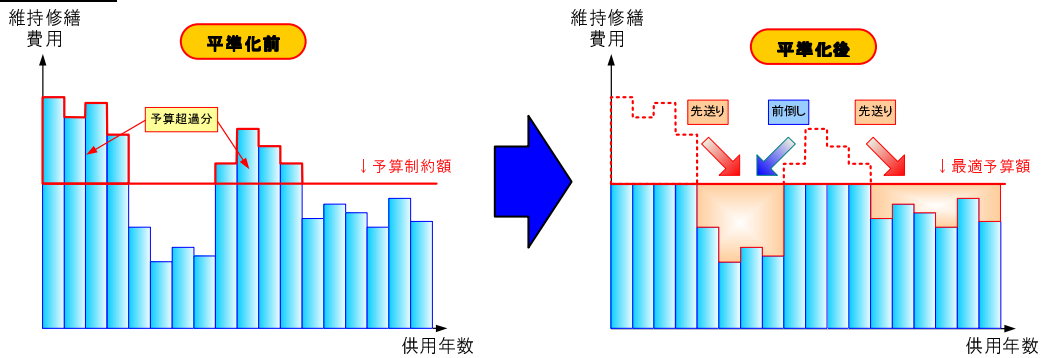
## ② 配慮事項

- ◇バリアフリー化など、高齢者や身体障がい者等が安全・快適に暮らせる住宅の整備を図る。
- ◇高齢者から若年層まで多様な居住ニーズに応えられるよう、複数の住戸タイプの提供を図る。
- ◇隣接する教職員住宅や管財課の所管分を含めて整備の検討を行う（北野団地）。

# 8. 長寿命化のための維持管理計画

今後の修繕・改善事業等の実施に向け、耐用年数到達状況、外観目視点検結果等から、団地単位の優先順位を設定し、事業費の平準化を行う。住棟単位の修繕・改善事業等を所定の様式に整理する。

## ① 平準化の考え方



## ② 様式への整理（一部抜粋）

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： さいたま市

住宅の区分：  一般住宅  高齢者住宅  児童福祉  介護住宅  その他

※①: 全体改修、外壁改修、屋上・屋根改修等  
 ※②: 電灯新設改修、給水設備改修、排水設備改修、ガス配管改修、浴室防水等  
 ※③: H35年度以降に実施

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	長寿命化個別改善事業の内容（長寿命化に繋がる改善のみ表記、LCC算出も同様）													LCC削減効果(円/年)	個別改善メニュー (居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型) 外観目視点検等で確認できたメニューのみ下記に記す	備考
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35					
八ヶ島第2団地	1	24	中新	1981					※①	H35年度以降に※②を実施							228	高齢化対応、スロープ、EVの設置等	個別改善②		
八ヶ島第2団地	2	16	中新	1980				※①	H35年度以降に※②を実施								152	高齢化対応、スロープ、EVの設置等	個別改善②		
木場団地	—	2	木平	2000													109	スロープ等	個別改善②		
朝日山団地	A	20	中新	1981					※①	H35年度以降に※②を実施							190	高齢化対応、スロープ、EVの設置等	個別改善②		
朝日山団地	B	20	中新	1982						※①	H35年度以降に※②を実施						191	高齢化対応、スロープ、EVの設置等	個別改善②		
朝日山団地	C	16	中新	1983							※①	H35年度以降に※②を実施					152	高齢化対応、スロープ、EVの設置等	個別改善②		
魚見団地	漁火	6	中新	1991				※①	H35年度以降に※②を実施								87		個別改善③		
魚見団地	汐路	8	中新	1992				※①	H35年度以降に※②を実施								109		個別改善③		

### ③ 長寿命化改善メニュー（一部抜粋）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕周期										LCC縮減効果 (千円/年)	判定結果
					13年 躯体改修	13年 外壁改修	13年 シーリング改修	23年 屋上防水改修	30年 屋根改修	18年 電灯幹線改修	18年 給水設備改修	30年 排水設備改修	25年 ガス配管改修	24年 浴室防水		
公営住宅																
八ヶ島第2団地	1	24	中耐	1981	○	○	○	○		○	○	○	○	○	228	個別改善②
八ヶ島第2団地	2	16	中耐	1980	○	○	○	○		○	○	○	○	○	152	個別改善②
木場団地	—	2	木平	2000		○									109	個別改善②
朝日山団地	A	20	中耐	1981	○	○	○	○		○	○	○	○	○	190	個別改善②
朝日山団地	B	20	中耐	1982	○	○	○	○		○	○	○	○	○	191	個別改善②
朝日山団地	C	16	中耐	1983	○	○	○	○		○	○	○	○	○	152	個別改善②
魚見団地	漁火	6	中耐	1991	○	○	○	○		○	○				87	個別改善③
魚見団地	汐路	8	中耐	1992	○	○	○	○		○	○				109	個別改善③

## 9. 長寿命化のための維持管理による効果

- ◇従来の対症療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、**公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。**
- ◇定期点検により公営住宅等ストックの現状を把握した上で適切な改善及び修繕を実施することで、**公営住宅等の安全性を確保することができる。**
- ◇市営住宅の建設年度や構造等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、**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できる。**

## 10. 計画実現に向けて

### (1) 個別団地の実施計画の策定

各団地の具体的な事業実施にあたっては、本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や住棟・住戸の状況の調査・分析などを十分に行い、個別団地の実施計画を策定する必要がある。

### (2) 事業推進体制の強化

予防保全的な取り組みを行い、事業を効果的・効率的・継続的に推進するために、事業実施体制の強化を図ることが求められる。

### (3) 事業実施への合意形成

事業実施の過程では、居住者への情報提供と要望の把握を行い、事業実施への合意形成に努める。建替えの際は、低所得者や近年増加する高齢者、母子世帯等へ配慮した上で、事業を推進する。

### (4) 事業費の縮減

計画をより効率的に推進していくため、以下の考え方のもと、事業費縮減に努める。

- ①設計の標準化、改善メニューのパターン化
- ②性能発注方式の導入、合理化工法の採用
- ③事業の効率的な推進

等

事業実施の手順

