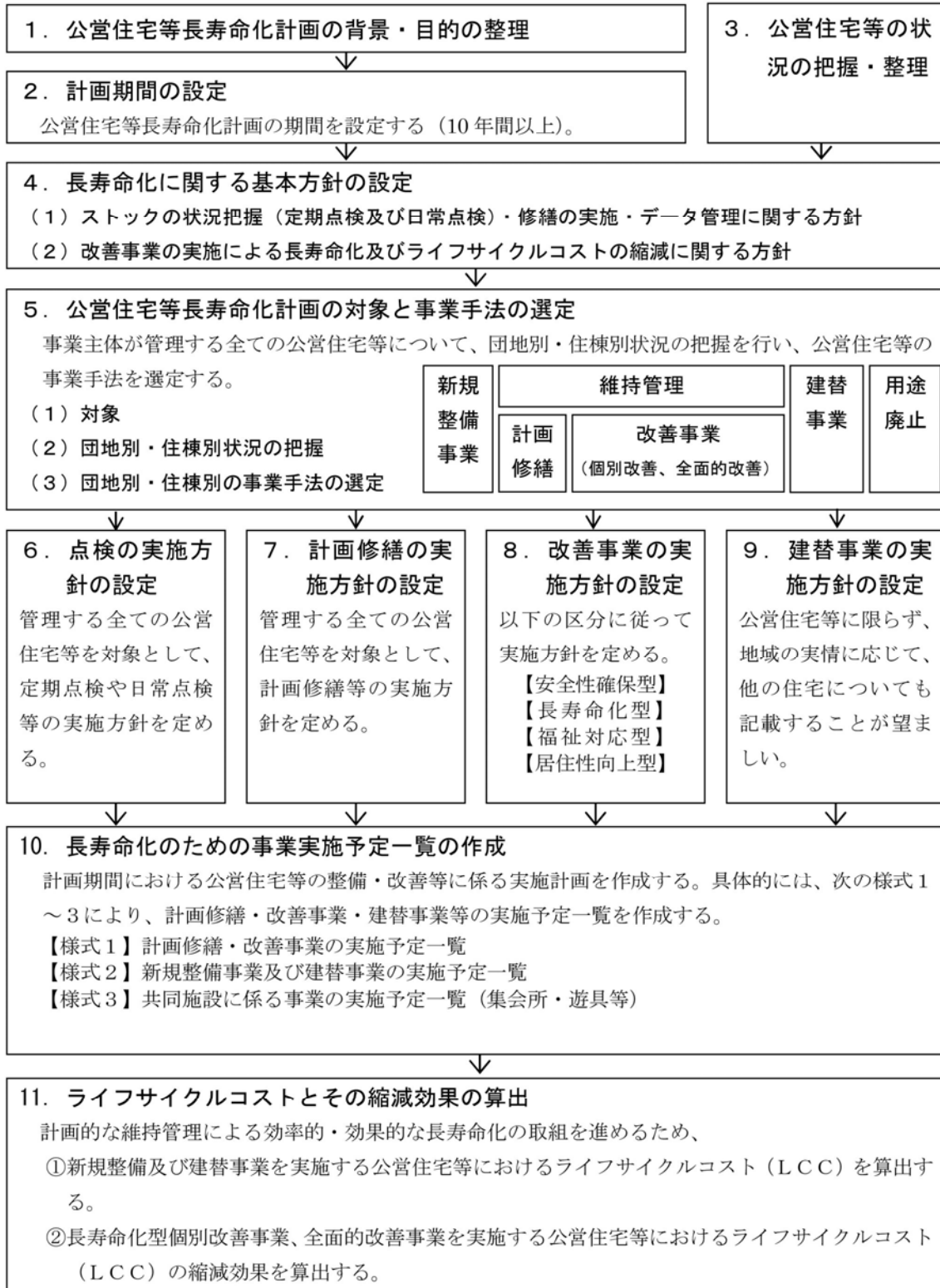


## II章 長寿命化計画

(1) 長寿命化計画の策定フロー

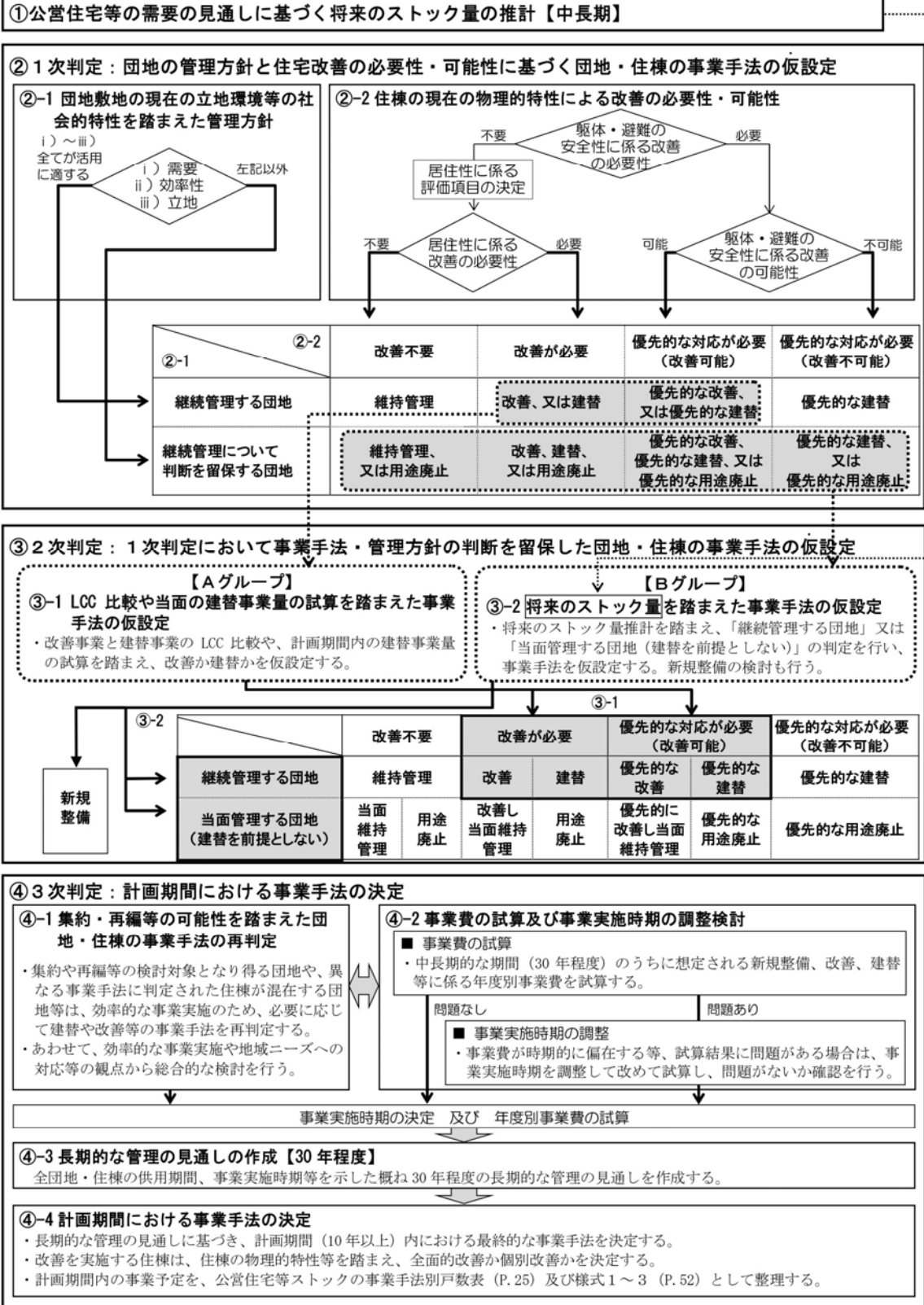
平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化作成指針」における長寿命化計画の策定フローを以下に示します。



(2) 事業手法の選定フロー

平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化作成指針」における事業手法の選定フローを以下に示します。

■事業手法の選定フロー



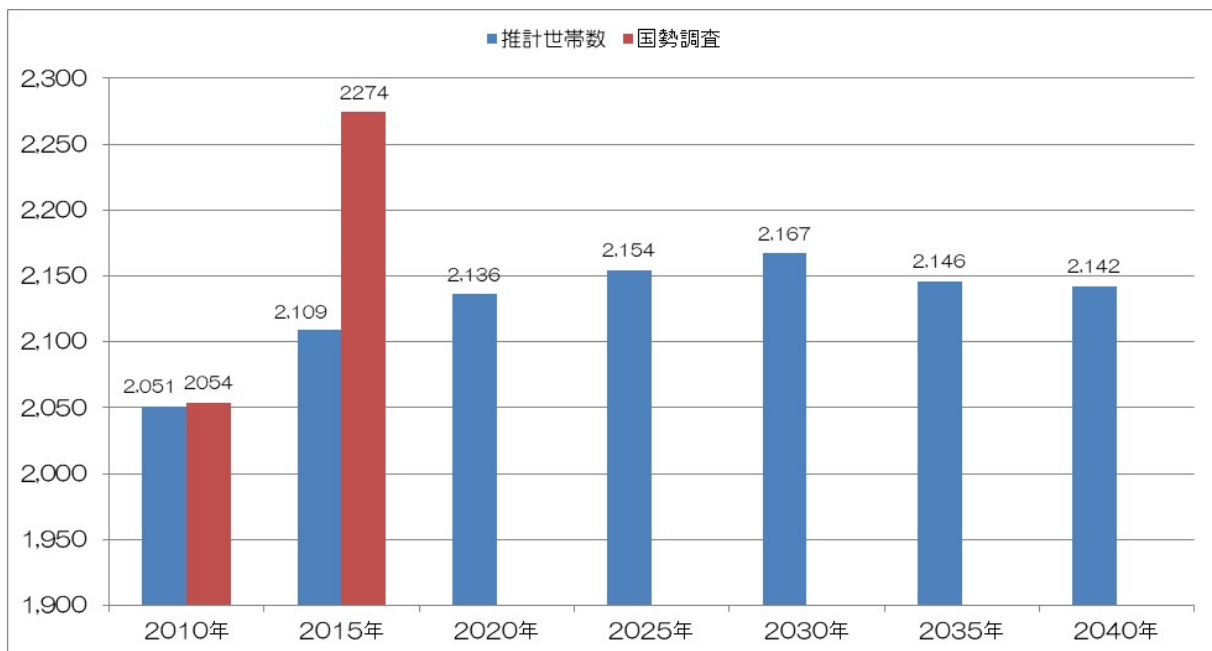
(3) 将来ストック量の推計

公営住宅等の見直しの検討にあたっては、将来のストック量（30年程度の中長期）の時点の世帯数の推計を行います。

■ 将来（30年程度の中長期）の一般世帯数の推計結果

| 世帯主の年齢 | 2010年 | 2015年 | 2020年 | 2025年 | 2030年 | 2035年 | 2040年 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 総数     | 2,051 | 2,109 | 2,136 | 2,154 | 2,167 | 2,146 | 2,142 |
| 20歳未満  | 2     | 0     | 0     | -1    | -1    | -2    | 0     |
| 20～24歳 | 36    | 25    | 19    | 13    | 12    | 6     | 5     |
| 25～29歳 | 85    | 76    | 83    | 81    | 71    | 85    | 79    |
| 30～34歳 | 143   | 123   | 102   | 113   | 113   | 99    | 120   |
| 35～39歳 | 175   | 149   | 120   | 93    | 99    | 89    | 78    |
| 40～44歳 | 163   | 213   | 182   | 148   | 119   | 127   | 120   |
| 45～49歳 | 173   | 194   | 243   | 209   | 173   | 141   | 153   |
| 50～54歳 | 158   | 183   | 194   | 246   | 213   | 176   | 147   |
| 55～59歳 | 241   | 192   | 221   | 248   | 323   | 290   | 255   |
| 60～64歳 | 258   | 240   | 188   | 209   | 226   | 285   | 242   |
| 65～69歳 | 153   | 233   | 223   | 175   | 198   | 215   | 269   |
| 70～74歳 | 166   | 143   | 218   | 206   | 168   | 187   | 203   |
| 75～79歳 | 149   | 151   | 133   | 201   | 194   | 159   | 178   |
| 80～84歳 | 81    | 101   | 101   | 91    | 134   | 129   | 111   |
| 85歳以上  | 67    | 85    | 107   | 122   | 127   | 160   | 182   |

■ 将来（30年程度の中長期）の一般世帯数の推計結果の推移



※ニセコ町は人口・世帯数の増加が続いており、国の推計では北海道の人口・世帯数の減少トレンドに影響され、特に2015年以降の伸びが少なく推計されています。

(4) 将来ストック量の再推計

前項のデータでは、人口・世帯数の増加傾向を反映できていないことから、本計画における将来世帯数は、平成2～27年までの国勢調査世帯数と令和元年の住民基本台帳の世帯数(7月末統計：2,628世帯)を用いて関数式の当てはめ(トレンド法)により、10年後の目標年度＝令和11年の将来世帯数を推計します。

令和11年の世帯人員の推計は表-2に示すとおりとなり、最も決定係数(0.9440)が高い「指数式」による推計値(2,891世帯)を基に、**令和11年度(2029年度)目標世帯数－2890世帯**として設定します。

表-2 関数式の当てはめによる世帯人員 (単位：世帯)

| 関数式       |  | 決定係数          | 国勢調査世帯数 |       |       |       |       |       |       | 推計値          |              |
|-----------|--|---------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|--------------|
|           |  |               | H2      | H7    | H12   | H17   | H22   | H27   | R01   | R06          | R11          |
| 直線式       | $y=32.46422x+1444.603$                           | 0.9096        | 1,583   | 1,744 | 1,766 | 1,894 | 2,054 | 2,284 | 2,628 | 2,613        | 2,776        |
| 分数式       | $y=-1359.48/x+2166.602$                          | 0.4033        | 1,583   | 1,744 | 1,766 | 1,894 | 2,054 | 2,284 | 2,628 | 2,129        | 2,133        |
| ルート       | $y=220.2754\sqrt{x}+1139.029$                    | 0.8160        | 1,583   | 1,744 | 1,766 | 1,894 | 2,054 | 2,284 | 2,628 | 2,461        | 2,549        |
| 対数        | $y=307.9988\log x+1209.626$                      | 0.6745        | 1,583   | 1,744 | 1,766 | 1,894 | 2,054 | 2,284 | 2,628 | 2,313        | 2,353        |
| べき乗       | $y=1323.972x^{0.155586}$                         | 0.7370        | 1,583   | 1,744 | 1,766 | 1,894 | 2,054 | 2,284 | 2,628 | 2,312        | 2,359        |
| <b>指数</b> | <b><math>y=1501.343 \times 1.016111^x</math></b> | <b>0.9440</b> | 1,583   | 1,744 | 1,766 | 1,894 | 2,054 | 2,284 | 2,628 | <b>2,669</b> | <b>2,891</b> |
| 修正指数      | $y=2890.8-1747.91 \times 0.955374^x$             | 0.7584        | 1,583   | 1,744 | 1,766 | 1,894 | 2,054 | 2,284 | 2,628 | 2,553        | 2,622        |
| ロジスティック   | $y=2890.8/(1+1.164231 \exp^{-0.061635x})$        | 0.8137        | 1,583   | 1,744 | 1,766 | 1,894 | 2,054 | 2,284 | 2,628 | 2,566        | 2,645        |
| リニアール     | $y=2890.8 \times 0.437695^{0.948225^x}$          | 0.7876        | 1,583   | 1,744 | 1,766 | 1,894 | 2,054 | 2,284 | 2,628 | 2,559        | 2,632        |

<推計方法>

\* 関数式の当てはめ(トレンド法)：

世帯規模等の過去の趨勢を直線あるいは様々な曲線方式に当てはめて、将来推計をする手法。過去の実績と計算値をもとに、あてはまり具合を示したものが決定係数と呼ばれるものであり、その係数値が高いほど当てはまり具合が高いことを示す。

表-3 関数式の概要

| 関数式      | 概要  |
|----------|---|
| 直線式      | 調査年次間や最終の調査年次以降も年々の増加が一定であると仮定する方法。人口移動の少ない都市に適しているとされる。  |
| 曲線式      | 年次推移が直線的ではなく、曲線の場合、その推移に合わせて様々な曲線方程式が用いられる。発展またはその逆の状態にある都市に適しているとされる。<br><br>本推計では、下記に示す曲線を採用している。<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・分数式 <math>y=a(1/x)+b</math> (ただし、<math>x \neq 0</math>)</li> <li>・ルート式 <math>y=\sqrt{x}+b</math> (ただし、<math>x &gt; 0</math>)</li> <li>・対数式 <math>y=a \log x+b</math> (ただし、<math>x &gt; 0</math>)</li> <li>・べき乗式 <math>y=ax^b</math> (ただし、<math>x \geq 0</math> <math>b &gt; 0</math>)</li> <li>・指数式 <math>y=ab^x</math> (ただし、<math>b &gt; 0</math>)</li> </ul> |
| 限界のある曲線式 | 人口は、どこまでも増加できるものではなく、成長の限界があると考えられている。そこで上限(または下限)が理論的にある曲線として、最もよく用いられているロジスティック曲線を当てはめる。  |

(5) 住宅所有関係別世帯数の設定

① 住宅所有関係別世帯数の推計

令和 11 年の住宅所有関係別の世帯数については、平成 27 年の国勢調査の住宅所有比率を基本として推計を行うべきところですが、住宅所有関係別世帯数が当時の建設実績を反映していないことから、独自に見直しを図ることとします。その想定構成比（持ち家 50.0%、借家 42.0%、その他 8.0%）を用いて、前述の将来世帯数に乗じて各区分の世帯数を推計すると、表-4 の結果となります。

民間借家の積極的な誘導支援と併せて、ミスマッチの解消やセーフティネットとしての効果的な活用、外国人居住世帯の増加による民間借家への依存傾向もあり、構成比を公的借家-15.3%：民間・給与-25.7%：間借り-1.0%として想定します。

表-4 住宅所有関係別世帯数の推計 (単位：世帯、%)

|                      | 平成<br>2 年 | 平成<br>7 年 | 平成<br>12 年 | 平成<br>17 年 | 平成<br>22 年 | 平成<br>27 年 | 令和<br>元年 | 令和<br>6 年 | 令和<br>11 年   |
|----------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|----------|-----------|--------------|
| 一般世帯                 | 1,557     | 1,741     | 1,752      | 1,896      | 2,051      | 2,270      | 2,628    | 2,669     | <b>2,890</b> |
|                      | 100%      | 100%      | 100%       | 100%       | 100%       | 100%       | 100%     | 100%      | 100%         |
| 持ち家                  | 949       | 993       | 1,046      | 1,130      | 1,207      | 1,314      | 1,299    | 1,335     | 1,445        |
|                      | 61.0%     | 57.0%     | 59.7%      | 59.6%      | 58.8%      | 57.9%      | 49.4%    | 50.0%     | 50.0%        |
| 借家                   | 397       | 536       | 557        | 616        | 755        | 746        | 1,119    | 1,121     | 1,214        |
|                      | 25.5%     | 30.8%     | 31.8%      | 32.5%      | 36.8%      | 32.9%      | 42.6%    | 42.0%     | 42.0%        |
| 公的借家 注)              | 203       | 326       | 371        | 384        | 392        | 382        | 396      | 408       | 444          |
|                      | 13.0%     | 18.7%     | 21.2%      | 20.3%      | 19.1%      | 16.8%      | 15.1%    | 15.3%     | 15.3%        |
| うち公営住宅、特公費<br>の目標世帯数 |           |           |            |            |            |            |          |           |              |
| 政策空き家                |           |           |            |            |            |            |          |           |              |
| 町単独住宅                |           |           |            |            |            |            |          |           |              |
| 目標管理戸数               |           |           |            |            |            |            |          |           |              |
| 民間・給与                | 182       | 200       | 163        | 208        | 319        | 341        | 700      | 686       | 741          |
|                      | 11.7%     | 11.5%     | 9.3%       | 11.0%      | 15.6%      | 15.0%      | 26.6%    | 25.7%     | 25.7%        |
| 間借り                  | 12        | 10        | 23         | 24         | 44         | 23         | 23       | 27        | 29           |
|                      | 0.8%      | 0.6%      | 1.3%       | 1.3%       | 2.1%       | 1.0%       | 0.9%     | 1.0%      | 1.0%         |
| その他                  | 211       | 212       | 149        | 150        | 89         | 210        | 210      | 214       | 231          |
|                      | 13.6%     | 12.2%     | 8.5%       | 7.9%       | 4.3%       | 9.3%       | 8.0%     | 8.0%      | 8.0%         |

資料：平成 2～27 年国勢調査

注) 平成 2～27 年までの公的借家は、各年国勢調査をもとにしたものであり、管理戸数ではなく世帯数である。なお、令和元年のデータは、民間借家等の建設実績を加味して調整した数値となっています。

② 管理戸数の設定

令和元年の住宅所有関係別の世帯数の推計値を参考に、公的借家の管理戸数の設定を行います。また、令和元年度7月末、管理戸数は400戸であり、そのうち空家が4戸（政策空家：2戸）となっています。今後の公営住宅入居者のミスマッチの解消を円滑に進めるための住戸や、予期せぬ災害時等の緊急的な対応を考慮すると、4～8戸程度の空き家が必要と考えられます。よって、令和11年の公営住宅等の管理戸数は、推計世帯444世帯（町単独住宅48世帯（J-ホ<sup>※</sup>有島分）含む）に空家6戸を加え450戸と想定されます。今後10年間の公的借家の供給プログラム及び財政計画を考慮し、公営住宅等の供給戸数は、現状の400戸+50戸=450戸を修正目標供給戸数と設定します。

表-4 住宅所有関係別世帯数の設定 (単位：世帯、%)

|                      | 平成<br>2年 | 平成<br>7年 | 平成<br>12年 | 平成<br>17年 | 平成<br>22年 | 平成<br>27年 | 令和<br>元年 | 令和<br>6年 | 令和<br>11年 |
|----------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| 一般世帯                 | 1,557    | 1,741    | 1,752     | 1,896     | 2,051     | 2,270     | 2,628    | 2,669    | 2,890     |
|                      | 100%     | 100%     | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%     | 100%     | 100%      |
| 持ち家                  | 949      | 993      | 1,046     | 1,130     | 1,207     | 1,314     | 1,299    | 1,335    | 1,445     |
|                      | 61.0%    | 57.0%    | 59.7%     | 59.6%     | 58.8%     | 57.9%     | 49.4%    | 50.0%    | 50.0%     |
| 借家                   | 397      | 536      | 557       | 616       | 755       | 746       | 1,119    | 1,121    | 1,214     |
|                      | 25.5%    | 30.8%    | 31.8%     | 32.5%     | 36.8%     | 32.9%     | 42.6%    | 42.0%    | 42.0%     |
| 公的借家 注)              | 203      | 326      | 371       | 384       | 392       | 382       | 396      | 408      | 444       |
|                      | 13.0%    | 18.7%    | 21.2%     | 20.3%     | 19.1%     | 16.8%     | 15.1%    | 15.3%    | 15.3%     |
| うち公営住宅、特公賃<br>の目標世帯数 |          |          |           |           |           |           | 350      | 358      | 396       |
| 政策空き家                |          |          |           |           |           |           | 2        | 6        | 6         |
| 町単独住宅                |          |          |           |           |           |           | 48       | 48       | 48        |
| 目標管理戸数               |          |          |           |           |           |           |          | (412)    | (450)     |
| 民間・給与                | 182      | 200      | 163       | 208       | 319       | 341       | 700      | 686      | 751       |
|                      | 11.7%    | 11.5%    | 9.3%      | 11.0%     | 15.6%     | 15.0%     | 26.6%    | 25.7%    | 25.7%     |
| 間借り                  | 12       | 10       | 23        | 24        | 44        | 23        | 23       | 27       | 29        |
|                      | 0.8%     | 0.6%     | 1.3%      | 1.3%      | 2.1%      | 1.0%      | 0.9%     | 1.0%     | 1.0%      |
| その他                  | 211      | 212      | 149       | 150       | 89        | 210       | 210      | 214      | 231       |
|                      | 13.6%    | 12.2%    | 8.5%      | 7.9%      | 4.3%      | 9.3%      | 8.0%     | 8.0%     | 8.0%      |

※計画期間10年の目標値としますが、5年後の中間年に見直しを行うこととします。

目標管理戸数：450戸（R11年）

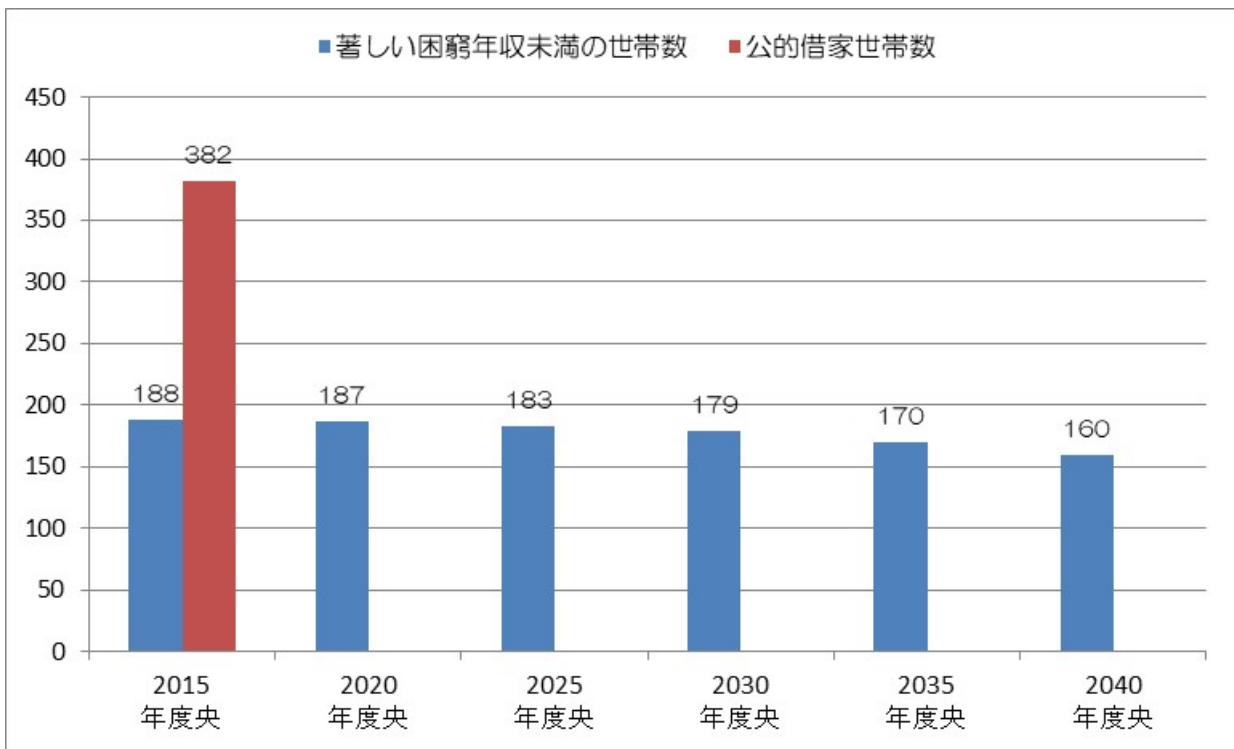
(6) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では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ある世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。この推計手法を「ストック推計」ということとし、町内における住宅供給の目標として整備することが必要となります。2015年時点で著しい困窮年収未満の世帯数の約2倍の公営住宅の整備を進めています。

① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

|               | 2015<br>年度央 | 2020<br>年度央 | 2025<br>年度央 | 2030<br>年度央 | 2035<br>年度央 | 2040<br>年度央 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 著しい困窮年収未満の世帯数 | 188         | 187         | 183         | 179         | 170         | 160         |

■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推移と公的借家世帯数の比較





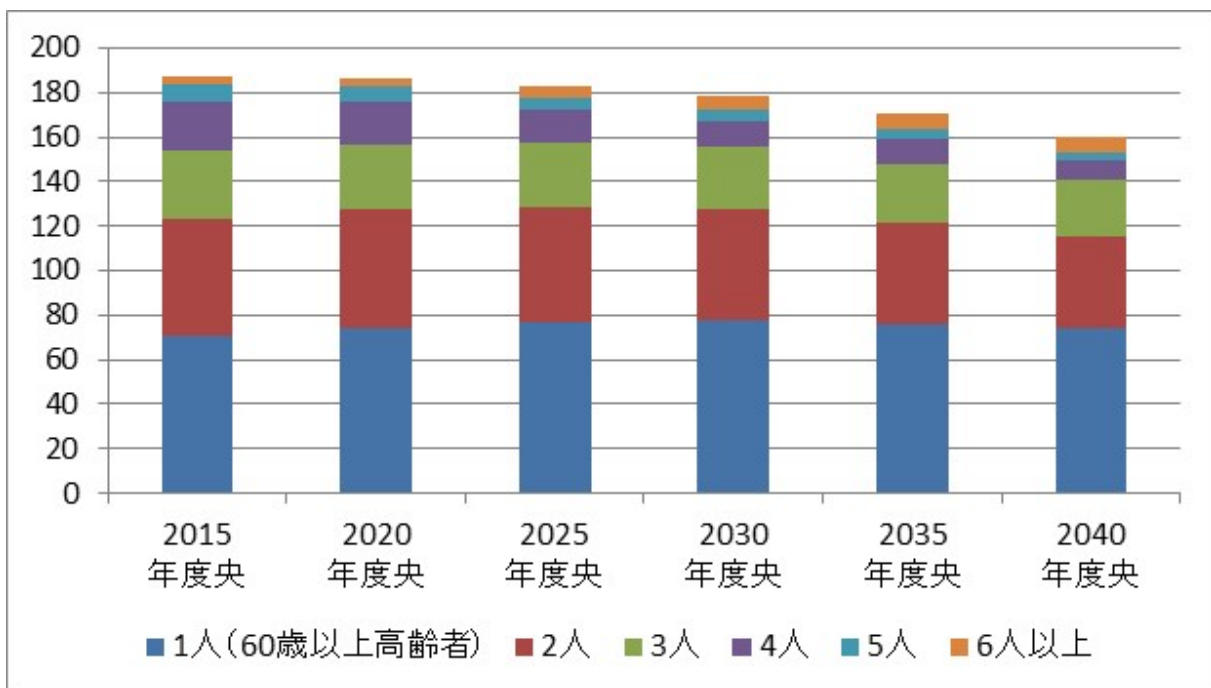
②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■世帯数

|              | 2015<br>年度央 | 2020<br>年度央 | 2025<br>年度央 | 2030<br>年度央 | 2035<br>年度央 | 2040<br>年度央 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人(60歳以上高齢者) | 71          | 75          | 77          | 77          | 76          | 74          |
| 2人           | 53          | 53          | 52          | 51          | 46          | 42          |
| 3人           | 30          | 29          | 29          | 28          | 26          | 25          |
| 4人           | 22          | 20          | 15          | 12          | 11          | 9           |
| 5人           | 8           | 6           | 5           | 5           | 5           | 3           |
| 6人以上         | 4           | 4           | 5           | 6           | 6           | 7           |
| 合計           | 188         | 187         | 183         | 179         | 170         | 160         |

■構成割合

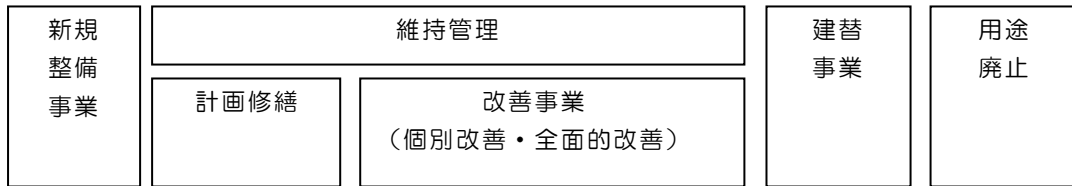
|              | 2015<br>年度央 | 2020<br>年度央 | 2025<br>年度央 | 2030<br>年度央 | 2035<br>年度央 | 2040<br>年度央 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1人(60歳以上高齢者) | 37.8%       | 39.9%       | 42.0%       | 43.3%       | 44.6%       | 46.2%       |
| 2人           | 28.3%       | 28.2%       | 28.4%       | 28.4%       | 27.0%       | 26.3%       |
| 3人           | 16.1%       | 15.8%       | 15.7%       | 15.5%       | 15.5%       | 15.6%       |
| 4人           | 11.8%       | 10.5%       | 8.3%        | 6.6%        | 6.5%        | 5.5%        |
| 5人           | 4.1%        | 3.3%        | 2.9%        | 3.0%        | 2.9%        | 2.1%        |
| 6人以上         | 1.9%        | 2.3%        | 2.8%        | 3.2%        | 3.6%        | 4.3%        |
| 合計           | 100.0%      | 100.0%      | 100.0%      | 100.0%      | 100.0%      | 100.0%      |



(1) 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

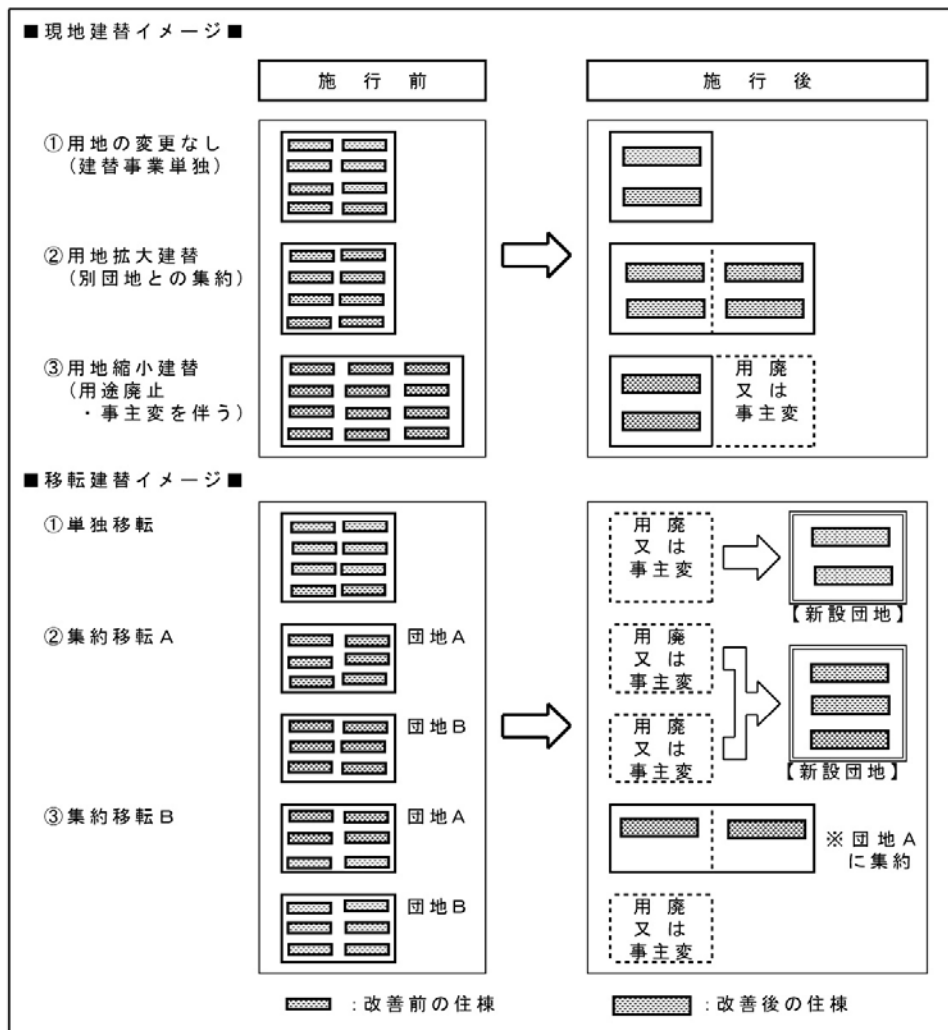
町が管理する全ての公営住宅等について、団地別・住棟別状況の把握を行い、公営住宅等の事業手法を選定します。

- 1) 対象
- 2) 団地別・住棟別状況の把握
- 3) 団地別・住棟別の事業手法の選定



① 現地建替及び移転建替

公営住宅を除去し、その土地の全部または一部の区域に、新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合、もしくは、他の利便性の高い場所などに新規建設する移転建替を含む）。



② 全面的改善

以下の事項をすべて含み、住戸については躯体を残して、全面的または、それに準ずる改善を行うもの。平成16年度には、簡易耐火構造平屋建住棟（CB造）が、平成20年度には簡易耐火構造平屋建住棟（PC造）が、平成26年にはSB造も対象となりました。

■住戸改善

○居住性の向上～住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修

○福祉対応～住戸内部のバリアフリー化

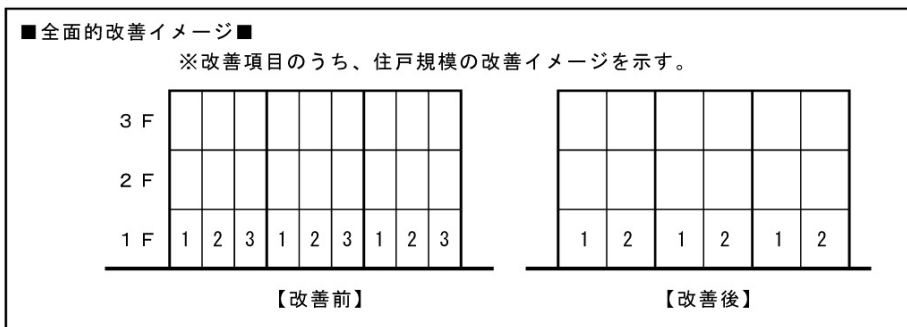
■共用部分改善

○福祉対応～共用部分のバリアフリー化

○安全性の確保～耐震改修、外壁の防災安全改修等

■屋外・外構部分改善

○福祉対応～屋外・外構のバリアフリー化



■簡易耐火平屋建住棟の全面的改善事業の参考例

有島団地/ニセコ町(旭川市)

老朽ストックの全面的改善による再生

■改善目的

有島団地は、二セコ町のメインストリートとなっている緑野街道より東へ500m、道道二セコ線南側に築られた団地であります。築20年以上経過が経過していることから、生活利便性の高い場所となっております。住棟は約40棟あり、築年が約1960年代から1980年代に建設された2LDHの団地です。ストック制の改善事業によって本団地の改善（耐震・断熱・日遮）を実施したためです。

全面的改善を実施した対象としては、1戸1戸単体ではなく、2戸1棟の単位で、専業主婦世帯や高齢者世帯による単体単戸の流通を促進し、老朽ストックの再生を目的とした計画としております。2戸1棟では、専業主婦世帯が世帯の稼働のために住み替え世帯として、高齢者が安全・安心に暮らしつづける複世帯居住の利便性を目的として、ストックの利便性を高めた計画としています。

団地の暮らし環境を改善として、団地内の環境にふさわしいデザインとしています。

■団地概要

名 称 有島団地  
所在地 ニセコ町南町(有島1)期  
竣工年数 約20年～約30年(築年数)  
改善年数 平成16年度～平成19年度  
敷地面積 2,530.97㎡  
戸 数 222戸  
組織構成 平屋1戸建て2棟  
団 費 特別アンケートアップスイツ  
標準単価 1,660,000円/戸  
戸当たり改善費 約 700 万円/戸

■改善前の様子

■改善後の様子

■改善後の様子 (LDK)

■改善前の平面図 (2戸1棟)

■改善後の平面図 (2戸1棟) (標準)

■改善後の平面図 (2戸1棟) (標準)

③ 維持保全

維持保守点検、一般修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等を行い公営住宅の効用を維持します。なお、それぞれの概ねの管理期間は次表に示すとおりです。

■管理期間の目安

| 手 法       |        | 標準管理期間    |
|-----------|--------|-----------|
| 建 替       | 耐火構造   | 35年～70年   |
|           | 簡易耐火構造 | 22.5年～45年 |
|           | 木造     | 15年～30年   |
| 全 面 的 改 善 |        | 概ね 30 年以上 |
| 個 別 改 善   |        | 概ね 10 年以上 |

※将来において建替するものについてはこの限りではない。

※交付金を活用して設計した個別改善は概ね 20 年以上となります。

●維持保全のうち、必要に応じて**個別改善**を行うこととし、公営住宅の質を向上する改善は次のとおり。

■規模増改善

- ・増築・2戸1棟

■住戸改善

- ・居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、**長寿命化型**

■共用部分改善

- ・居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、**長寿命化型**

■屋外・外構改善

- ・居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、**長寿命化型**

※居住性向上型：居住性を向上させるための設備等の改善  
住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修

※福祉対応型：高齢者または身体障害者等の円滑な利用に供するための改善  
住戸内部の段差解消、手摺の設置、浴室・便所の高齢者対応改修  
共用廊下・階段の高齢者対応、中層住宅へのエレベーター設置、  
団地内通路の段差解消等

※安全性確保型：安全性能を確保するための安全性との関連  
2方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修  
屋外消火栓の設置等

※**長寿命化型**：従前の仕様と比べて性能が向上する改善  
**耐久性が向上するもの、躯体への影響が低減されるもの、  
維持管理を容易にするもの**

□想定部位、工事の考え方  
部位：躯体、屋上、屋根、外壁、給排水、ガス管、金属部等  
工事：耐久性、防水性、耐食性などを向上させる工事  
(塗装、塗膜による工事を含む) など、

◎維持保全に位置づけられた公営住宅に摘要される長寿命化型改善事業については、次の二つの工事に分けて実施されます。

**a. 長寿命化型改善工事**

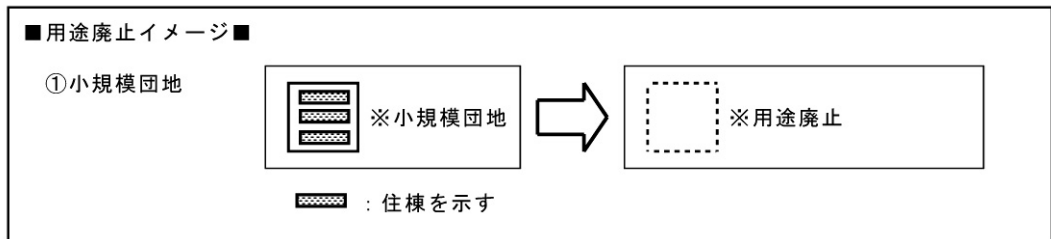
| 対 象                               | 改善後の仕様  | 考 え 方   |
|-----------------------------------|---|---|
| 外壁<br>～H15                        | 防水性複層塗材 E   | 外断熱部分は、断熱材により躯体を保護しているが、内断熱及び断熱外部部分は、塗装により、躯体への浸水を防止している。クラック補修を行うと共に、防水性の高い塗料に塗り替える。または残耐用年数などに応じ、外断熱改修を行うことにより、躯体の劣化を抑制し、長寿命化を図る。 |
| 屋根<br>～S62                        | ガルバリウム鋼板<br>(t0.35)                                   | 長尺カラー鉄板をガルバリウム鋼板に更新する。また残耐用年数などに応じ、断熱改修を併せて行うことにより、材自体の耐用年数を延ばし、ライフサイクルの縮減を図る。  |
| 屋上防水<br>～現在                       | 改質アスファルト防水<br>(AS-1)<br>(置屋根から陸屋根<br>への変更の場合は<br>D-2) | アスファルト防水から改質アスファルト防水又はウレタン塗膜防水に更新することにより、材自体の耐用年数を延ばし、ライフサイクルの縮減を図る。既設防水層と新設防水層により、雨漏りを抑制し、躯体の劣化を防止し、長寿命化を図る。(仕様は、現行の新築物件に準ずる)      |
| 給水管<br>(屋内・ピット内)<br>～H13・～H18     | ステンレス鋼管   | 水道用亜鉛鍍鋼管又は塩ビライニング鋼管をステンレス鋼管に更新することにより、材自体の耐用年数を延ばし、ライフサイクルの縮減を図る。(仕様は、現行の新築物件に準ずる)  |
| 排水管<br>(屋内雑排水の<br>縦管・横引管)<br>～S56 | 排水用塩ビライニング鋼管  | 配管用炭素鋼管を排水用塩ビライニング鋼管に更新することにより、材自体の耐用年数を延ばし、ライフサイクルの縮減を図る。(仕様は、現行の新築物件に準ずる)   |
| ガス管<br>(ピット内)<br>～H5              | ポリイソプレ被覆鋼管<br>(PLS管)                                  | 配管用炭素鋼管をポリイソプレ被覆鋼管に更新することにより、材自体の耐用年数を延ばし、ライフサイクルの縮減を図る。(仕様は、現行の新築物件に準ずる)   |

**b. 長寿命化型複合改善工事**

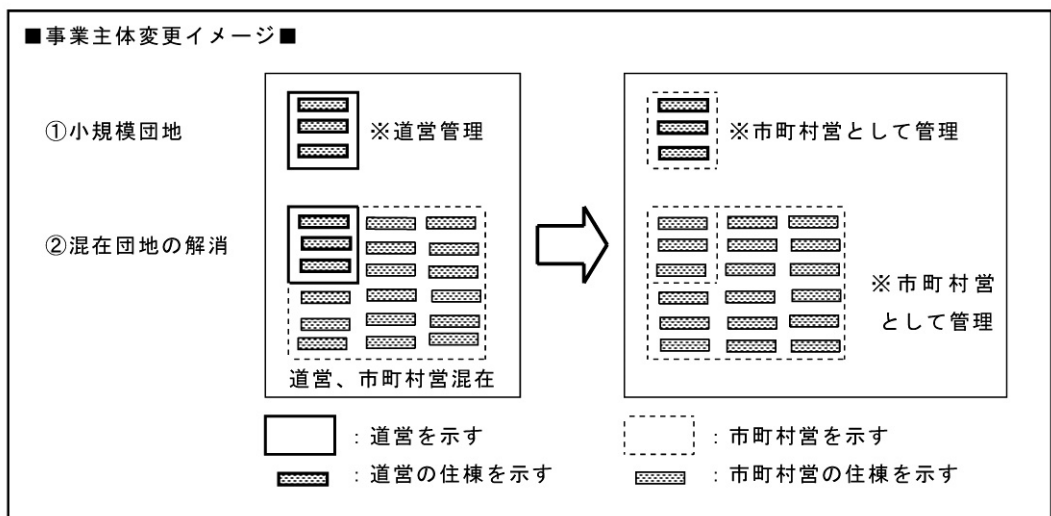
長寿命化型改善工事に合わせて以下の工事を行い、居住性の向上を行い、住棟の長寿命化を図ります。

| 工 事 項 目      | 概 要   |
|--------------|---|
| 天井等の断熱改修     | 天井や床の断熱改修を行い、居住性環境の改善を図る。                           |
| 浴室のエントパス化    | 珪藻土防水浴槽の内側に UB を設置する。                               |
| 灯油集中配管       | 住棟用灯油タンクからオイルバーにより各住戸に灯油配管を敷設する。                    |
| 3点給湯、混合水栓の設置 | 給湯器から台所、浴室、UT に給湯を行う。                               |
| 開口部の断熱向上     | 高断熱性能のペアガラス入りプラスチックを各開口部の内窓に設置する。また玄関ドアを断熱ドアに取り替える。 |
| バルコニーの連結工事   | バルコニーの連結  |

④用途廃止



⑤事業主体変更

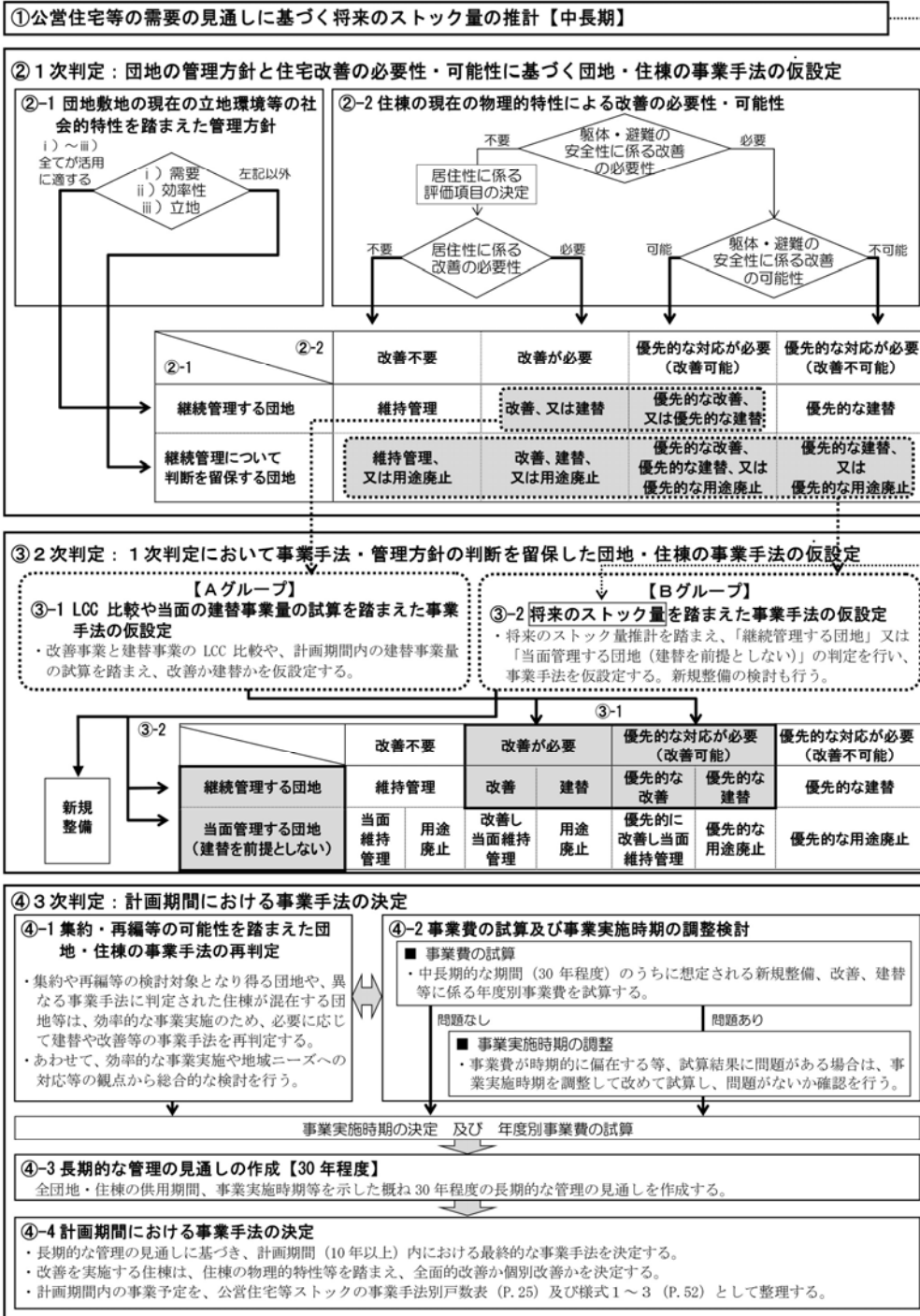


(1) 具体的活用手法の選定方針

ストック活用手法及び長寿命化の重点団地の選定は、下図に示すフローのとおり 1～3 次判定により行います。1 次判定は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、2 次判定は 1 次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定、3 次判定は計画期間における事業手法の決定を行います。

■ ストック活用手法選定のフロー

■ 事業手法の選定フロー



(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をします。

【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

- ・社会的特性に係る現在評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する
- ・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してい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留保する団地」とします。
- ・活用に適するものと適さない評価要素が混在する場合は総合的に勘案して当該団地の管理方針を判定します。
- ・「継続管理について判断を留保する団地」は、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。

●判定基準（需要・効率性・立地による判定）

i) 需要：応募倍率及び空家率により評価

- ・基本的に入居率 70%以上の団地は需要が多い、70%未満の団地は需要が少ないとする。

ii) 効率性：敷地の高度利用の可能性を検討し、建替事業の効率性を評価

- ・敷地面積 0.5ha 以上の団地は、高度利用の必要性及び可能性ありとします。
- ・敷地面積 0.5ha 未満の団地は、高度利用の必要性及び可能性なしとします。

iii) 立地：利便性、地域バランス及び災害危険区域等の内外

これらを踏まえ、

- ・「需要が多い」かつ「効率性が高い」かつ「立地が良好」の団地は「継続管理」と仮設定します。
- ・いずれの評価項目が活用に適さない場合は「判断保留」と仮設定します。

【②-1】判定結果

|    | 団地     | 空家率  | 需要 | 敷地面積 (ha) | 高度利用の可能性 | 利便性 | 地域バランス | 災害危険区域 | 仮設定  |
|----|--------|------|----|-----------|----------|-----|--------|--------|------|
| 1  | 本通 A   | 2.6% | 高  | 2.2735    | 有        | 高   | 必要     | 外      | 継続管理 |
| 2  | 本通 B   | 0.0% | 高  | 0.4183    | 無        | 高   | 必要     | 外      | 判断保留 |
| 3  | 有島     | 0.0% | 高  | 0.5752    | 有        | 高   | 必要     | 外      | 継続管理 |
| 4  | 西富     | 0.0% | 高  | 0.2786    | 無        | 低   | 必要     | 外      | 判断保留 |
| 5  | 富士見    | 0.0% | 高  | 0.7698    | 有        | 高   | 必要     | 外      | 継続管理 |
| 6  | 中央     | 0.0% | 高  | 0.9720    | 有        | 高   | 必要     | 外      | 継続管理 |
| 7  | 新有島    | 0.0% | 高  | 0.7298    | 有        | 高   | 必要     | 外      | 継続管理 |
| 8  | 望羊     | 0.0% | 高  | 1.2517    | 有        | 高   | 必要     | 外      | 継続管理 |
| 9  | 綺羅     | 0.0% | 高  | 0.7436    | 有        | 高   | 必要     | 外      | 継続管理 |
| 10 | J-ホ 有島 | 4.2% | 高  | 0.1730    | 無        | 高   | 必要     | 外      | 判断保留 |
| 11 | のぞみ    | 0.0% | 高  | 0.3055    | 無        | 高   | 必要     | 外      | 判断保留 |



【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

ここでは、全団地の住棟ごとに、現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。「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。

- a) 判定基準（躯体の安全性による判定）
- 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
    - 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・施工されている住棟は、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、既に耐震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する。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとします。
    - 3) 新耐震基準に基づかない重要で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する必要があります。
- b) 判定基準（避難の安全性による判定）
- 住棟配置上、二方向避難、防火区画等が確保されている住棟については、避難の安全性を有するものとします。
- c) 判定基準（居住性による判定）
- 住戸面積
  - 省エネルギー性
  - 住戸内の浴室：浴室にユニットバス設置の場合は問題なし（◎）、浴室設置の場合は課題あり（○）  
浴室未設置の場合は問題あり（×）とします。
  - 住戸内の段差解消：住戸内に概ね段差解消が行われている団地は居住性について問題なし（◎）、その他の団地は問題あり（×）とします。
  - 住戸内の手すり：手すりが設置されている団地は問題なし、その他の団地は問題ありとします。
  - 設備：浴室及び3箇所給湯が整備されている団地は問題なし、その他の団地は問題ありとします。
  - 共用部分の手すり：共用部分に手すりが設置されている団地は問題なし、その他の団地は問題ありとします。
  - EV：3階建て以上でEVが設置されていない団地は問題あり、その他の団地は問題なしとします。
  - 屋外、外構のｽｰﾌﾟ：ｽｰﾌﾟ設置等の高齢化対応がなされている団地は問題なし（◎）、その他の団地は問題ありとします（×）。

【②-2】判定結果

|    | 団地     | C              |                | D<br>避難の<br>安全<br>性 | E        |               |                 |            |                 |                      |              | 判定 |          |
|----|--------|----------------|----------------|---------------------|----------|---------------|-----------------|------------|-----------------|----------------------|--------------|----|----------|
|    |        | 構造             | 躯体<br>の安<br>全性 |                     | 居住性による判定 |               |                 |            |                 |                      |              |    |          |
|    |        |                |                |                     | 設備       |               | バリアフリー化         |            |                 |                      |              |    |          |
|    |        |                |                |                     | 浴室<br>UB | 3<br>個所<br>給湯 | 住戸内<br>段差解<br>消 | 住戸内<br>手すり | 階段室<br>の手す<br>り | 共用<br>部の<br>段差<br>解消 | EV<br>設<br>置 |    |          |
| 1  | 本通 A   | 簡二 (S54)       | ※1             | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | —                    | —            | —  | ※2 改善不可能 |
|    |        | 簡平 (S54~57)    | ●              | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | —                    | —            | —  | 改善不要     |
|    |        | 耐平・耐二 (H11~14) | ◎              | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | ◎                    | —            | —  | 改善不要     |
| 2  | 本通 B   | 簡平 (S54~56)    | ●              | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | —                    | —            | —  | 改善不要     |
| 3  | 有島     | 簡平 (S44)       | ●              | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | —                    | ◎            | —  | 改善不要     |
| 4  | 西富     | 簡平 (S55~57)    | ●              | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | —                    | —            | —  | 改善不要     |
|    |        | 木平 (H24)       | ◎              | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | ◎                    | ◎            | —  | 改善不要     |
| 5  | 富士見    | 簡二 (S58~61)    | ◎              | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | ◎                    | ×            | —  | 改善不要     |
| 6  | 中央     | 簡二 (S59~H1)    | ◎              | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | ◎                    | ×            | —  | 改善不要     |
|    |        | 中耐 (H2)        | ◎              | ◎                   | ◎        | ×             | ×               | ×          | ×               | ×                    | ×            | —  | 改善必要     |
| 7  | 新有島    | 簡二 (S61)       | ◎              | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | ◎                    | ×            | —  | 改善不要     |
|    |        | 耐二 (S62)       | ◎              | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | ◎                    | ×            | —  | 改善不要     |
|    |        | 耐二 (S63)       | ◎              | ◎                   | ○        | ×             | ×               | ×          | ×               | ×                    | ×            | —  | 改善必要     |
| 8  | 望羊     | 中耐 (H3~5)      | ◎              | ◎                   | ◎        | ×             | ×               | ×          | ×               | ×                    | ×            | —  | 改善必要     |
| 9  | 綺羅     | 耐平 (H9)        | ▲              | ◎                   | ◎        | ◎             | ◎               | ◎          | ◎               | ◎                    | ◎            | —  | 改善必要     |
| 10 | J-ホ`有島 | 中耐 (H2)        | ◎              | ◎                   | ◎        | ◎             | ×               | ×          | ×               | ×                    | ×            | —  | 改善必要     |
| 11 | のぞみ    | 耐二 (H8~10)     | ◎              | ◎                   | ◎        | ◎             | ×               | ◎          | ◎               | ◎                    | ×            | —  | 改善必要     |

※1 事連協マニュアルにて安全性は確保されている。

※2 メゾネット形式の住戸はユニバーサル基準に対応できないため改善不可能とする。

●全面的改善事業により躯体の安全性を確認済み。

▲劣化調査により躯体のひび割れが多数確認済み

■1次判定の結果

Aランクの団地（維持管理）

|      |               |     |      |
|------|---------------|-----|------|
| 本通 A | 簡平（S54～57）    | 5棟  | 13戸  |
|      | 耐平・耐二（H11～14） | 4棟  | 60戸  |
| 有島   | 簡平（S44）       | 5棟  | 20戸  |
| 富士見  | 簡二（S58～61）    | 5棟  | 36戸  |
| 中央   | 簡二（S59～H1）    | 4棟  | 24戸  |
| 新有島  | 簡二（S61）       | 1棟  | 8戸   |
|      | 耐二（S62）       | 2棟  | 16戸  |
| 合計   |               | 26棟 | 177戸 |

Bランクの団地（改善又は建替）→2次判定へ

|     |          |     |      |
|-----|----------|-----|------|
| 中央  | 中耐（H2）   | 2棟  | 24戸  |
| 新有島 | 耐二（S63）  | 2棟  | 8戸   |
| 望羊  | 中耐（H3～5） | 8棟  | 72戸  |
| 綺羅  | 耐平（H9）   | 2棟  | 20戸  |
| 合計  |          | 14棟 | 124戸 |

Cランクの団地（優先的な対応が必要-改善可能）→2次判定へ

|        |  |    |    |
|--------|--|----|----|
| 該当団地なし |  | 0棟 | 0戸 |
| 合計     |  | 0棟 | 0戸 |

Dランクの団地（優先的な対応が必要-改善不可能）

|      |         |    |    |
|------|---------|----|----|
| 本通 A | 簡二（S54） | 1棟 | 4戸 |
| 合計   |         | 1棟 | 4戸 |

Eランクの団地（維持管理又は用途廃止）→2次判定へ

|      |            |    |     |
|------|------------|----|-----|
| 本通 B | 簡平（S54～56） | 5棟 | 11戸 |
| 西富   | 簡平（S55～57） | 3棟 | 6戸  |
|      | 木平（H24）    | 1棟 | 2戸  |
| 合計   |            | 9棟 | 19戸 |

Fランクの団地（改善又は建替）→2次判定へ

|        |           |    |     |
|--------|-----------|----|-----|
| J-ポ 有島 | 中耐（H2）    | 2棟 | 48戸 |
| のぞみ    | 耐二（H8～10） | 3棟 | 28戸 |
| 合計     |           | 2棟 | 76戸 |

Gランクの団地（優先的な対応が必要-改善可能）→2次判定へ

|        |  |    |    |
|--------|--|----|----|
| 該当団地なし |  | 0棟 | 0戸 |
| 合計     |  | 0棟 | 0戸 |

Hランクの団地（優先的な対応が必要-改善不可能）→2次判定へ

|        |  |    |    |
|--------|--|----|----|
| 該当団地なし |  | 0棟 | 0戸 |
| 合計     |  | 0棟 | 0戸 |

■ 1 次判定のまとめ

| ②-1 \ ②-2             | 改善不要                      | 改善必要                       | 優先的な対応が必要<br>(改善可能)                       | 優先的な対応が必要<br>(改善不可能)               |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|---|------------------------------------|
| 維持管理する団地              | 維持管理<br>A=177 戸           | 改善又は建替<br>B=124 戸          | 優先的な改善、<br>又は優先的な建替<br>C=0 戸              | 優先的な建替<br>D=4 戸                    |
| 維持管理について<br>判断を保留する団地 | 維持管理、<br>又は用途廃止<br>E=19 戸 | 改善、建替、<br>又は用途廃止<br>F=76 戸 | 優先的な改善、<br>優先的な建替、<br>又は優先的な用途廃止<br>G=0 戸 | 優先的な建替、<br>又は<br>優先的な用途廃止<br>H=0 戸 |

Aグループ + Bグループ → 2次判定へ

(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

【③-1】LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定において、A グループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

【A グループの事業手法の仮設定方法（例示）】

- ・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較については LCC 算定プログラムを利用します。  
→プログラムの使用対象地区として、北海道が除外されています。  
→プログラムの構造別分類では、A グループ対象の簡平構造が除外されています。  
※LCC 算定プログラムの対象外であるため、比較検討は行わない。
- ・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定をします。  
A グループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類します。

【A グループの事業手法の検討】

B ランクの団地（改善又は建替）→3 次判定へ

|     |          |      |       |          |          |
|-----|----------|------|-------|----------|----------|
| 中央  | 中耐（H2）   | 2 棟  | 24 戸  | 屋根劣化あり   | 改善       |
| 新有島 | 耐二（S63）  | 2 棟  | 8 戸   | 令和 2 年予定 | 改善       |
| 望羊  | 中耐（H3～5） | 8 棟  | 72 戸  | バルコニー改修  | 改善       |
| 綺羅  | 耐平（H9）   | 2 棟  | 20 戸  | 外壁ひび割れ   | 改善予定（R2） |
| 合計  |          | 14 棟 | 124 戸 |          |          |

※構造の安全性が確保されており、一部で屋根劣化や外壁ひび割れが見受けられることから、改修の実施が望まれますが、3 次判定で再判定をおこないます。

C ランクの団地（優先的な改善又は優先的な建替）→3 次判定へ

|        |  |     |     |   |                |
|--------|--|-----|-----|---|----------------|
| 該当団地なし |  | 0 棟 | 0 戸 | — | 優先的な改善・建替（0 戸） |
| 合計     |  | 0 棟 | 0 戸 |   | 優先的な改善・建替（0 戸） |

※構造の安全性が確保されていないため、優先的な改善・建替とし 3 次判定で再判定をおこないます。

D ランクの団地（優先的な対応が必要—優先的な建替）

|         |         |     |     |      |        |
|---------|---------|-----|-----|------|--------|
| 本通 A 団地 | 簡二（S54） | 1 棟 | 4 戸 | 個別改善 | 優先的な建替 |
| 合計      |         | 1 棟 | 4 戸 |      |        |

※H23 年に居住性向上・福祉対応型の改善を実施しており、政策空家を図りつつ 10 年経過後に優先的な建替を検討する。

【③-2】 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

**Bグループの団地を対象**として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的に他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定をおこないます。さらに事業手法を仮設定します。一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

【Bグループの事業手法の仮設定方法（例示）】

- 1 Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率盛、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。
- 2 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来ストック量を比較し、将来ストックの過不足量を試算します。
- 3 たとえば、将来的にストック委が余剰する見込まれる場合は「-1」で定めた優先順位の低い位団地・住棟から、「-2」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とします。  
将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。
- 4 さらに、1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

【Bグループの事業手法の検討】

Eランクの団地（維持管理又は用途廃止）

|     |            |    |     |         |        |
|-----|------------|----|-----|---------|--------|
| 本通B | 簡平（S54～56） | 5棟 | 11戸 | 全面的改善済み | 当面維持管理 |
| 西富  | 簡平（S55・57） | 3棟 | 6戸  | 全面的改善済み | 当面維持管理 |
|     | 木平（H24）    | 1棟 | 2戸  | —       | 当面維持管理 |
| 合計  |            | 9棟 | 19戸 |         |        |

※全面的改善により良好なストックとなっているが、敷地の高度利用が望めないため当面維持管理する団地及び住棟と位置づけます。

Fランクの団地（改善、建替又は用途廃止）→3次判定へ

|                        |           |    |     |   |          |
|------------------------|-----------|----|-----|---|----------|
| J-ボ <sup>®</sup> 有島のぞみ | 中耐（H2）    | 2棟 | 48戸 | — | 改善・建替・用廃 |
|                        | 耐二（H8～10） | 3棟 | 28戸 | — | 改善・建替・用廃 |
| 合計                     |           | 5棟 | 76戸 |   |          |

※構造の安全性が確保されているが、敷地の高度利用が望めないため耐用年数の1/2を経過していないことから、改善・建替・用廃とし3次判定で再判定をおこないます。

Gランクの団地（優先的な改善又は優先的な建替・用途廃止）→3次判定

|        |  |    |    |   |             |
|--------|--|----|----|---|-------------|
| 該当団地なし |  | 0棟 | 0戸 | — | 優先的改善・建替・用廃 |
| 合計     |  | 0棟 | 0戸 |   |             |

※構造の安全性が確保されていないため、優先的な改善・建替・用廃とし3次判定で再判定をおこないます。

Hランクの団地（優先的な建替・用途廃止）→3次判定

|        |  |    |    |   |           |
|--------|--|----|----|---|-----------|
| 該当団地なし |  | 0棟 | 0戸 | － | 優先的な建替・用廃 |
| 合計     |  | 0棟 | 0戸 |   |           |

※構造の安全性が確保されておらず、敷地の高度利用が望めずかつ改善不可能のため、3次判定で再判定を行います。

■2次判定のまとめ

| ②-1 \ ②-2             | 改善不要                    |                | 改善必要                       |                      | 優先的な対応が必要<br>(改善可能)           |                             | 優先的な対応が必要<br>(改善不可能) |
|-----------------------|-------------------------|----------------|----------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                       | 維持管理<br>A=177戸          |                | 改善<br>B=124戸               | 建替<br>0戸             | 優先的な改善・建替<br>C=0戸             |                             | 優先的な建替<br>D=4戸       |
| 維持管理する団地              |                         |                |                            |                      |                               |                             |                      |
| 維持管理について<br>判断を保留する団地 | 当面<br>維持<br>管理<br>E=19戸 | 用途<br>廃止<br>0戸 | 改善し<br>当面維持<br>管理<br>F=76戸 | 建替<br>用途<br>廃止<br>0戸 | 優先的に<br>改善し当面<br>維持管理<br>G=0戸 | 優先的な<br>建替・<br>用途廃止<br>G=0戸 | 優先的な用途廃止<br>H=0戸     |

■将来ストック量の比較

|                   | 改善不要 | 改善必要 | 改善可能 | 用途廃止        |
|-------------------|------|------|------|-------------|
| 維持管理団地<br>(Aグループ) | 177戸 | 124戸 | 0戸   | 4戸          |
| 判断保留団地<br>(Bグループ) | 19戸  | 76戸  | 0戸   | 0戸          |
| 合計                | 196戸 | 200戸 | 0戸   | 4戸          |
| 管理戸数              | 396戸 |      |      | 新規建設<br>54戸 |
| 目標管理戸数            | 450戸 |      |      |             |

※ストック推計における目標管理戸数は450戸ですが、2次判定の結果では計画期間内の管理戸数は396戸となり、54戸が不足分のストック量となっています。

(4) 長寿命化型改善の判定

■長寿命化型改善の判定結果

|    | 団地     | 構造             | 2次判定   | a       | b       | c        | d      | e      | f      | 判定      |
|----|--------|----------------|--------|---------|---------|----------|--------|--------|--------|---------|
|    |        |                |        | 屋上防水の劣化 | 屋根板金の劣化 | 外壁ひび割れ劣化 | 外壁塗装劣化 | 手すりの劣化 | 窓廻りの劣化 |         |
| 1  | 本通 A   | 簡二 (S54)       | 用途廃止   | —       | △       | ○        | ○      | —      | ○      | —       |
|    |        | 簡平 (S54~57)    | 維持管理   | —       | ×       | ×        | ×      | —      | ×      | —       |
|    |        | 耐平・耐二 (H11~14) | 維持管理   | —       | ×       | ×        | ○      | ○      | ×      | —       |
| 2  | 本通 B   | 簡平 (S54~56)    | 維持管理   | —       | ×       | ×        | ×      | ×      | ×      | —       |
| 3  | 有島     | 簡平 (S44)       | 維持管理   | —       | ×       | ×        | ×      | ×      | ×      | —       |
| 4  | 西富     | 簡平 (S55~57)    | 当面維持管理 | —       | ×       | ×        | ×      | ×      | ×      | —       |
|    |        | 木平 (H24)       | 当面維持管理 | —       | ×       | ×        | ×      | ×      | ×      | —       |
| 5  | 富士見    | 簡二 (S58~61)    | 維持管理   | —       | ×       | ×        | ×      | ×      | ×      | —       |
| 6  | 中央     | 簡二 (S59・H1)    | 維持管理   | —       | ×       | ×        | ×      | ×      | ×      | —       |
|    |        | 中耐 (H2)        | 改善     | —       | ●       | ○        | ○      | ×      | ×      | 長寿命化型改善 |
| 7  | 新有島    | 簡二 (S61)       | 維持管理   | —       | ×       | ×        | ×      | ×      | ×      | —       |
|    |        | 耐二 (S62)       | 維持管理   | —       | ×       | ×        | ×      | ×      | ×      | —       |
|    |        | 耐二 (S63)       | 改善     | —       | ●       | ●        | ●      | ×      | ×      | 長寿命化型改善 |
| 8  | 望羊     | 中耐 (H3~5)      | 改善     | ○       | —       | ●        | ○      | ●      | ×      | 長寿命化型改善 |
| 9  | 綺羅     | 耐平 (H9)        | 改善     | ○       | —       | ●        | ●      | —      | ●      | 長寿命化型改善 |
| 10 | J-木 有島 | 中耐 (H2)        | 改善     | ○       | ×       | ×        | △      | ×      | ×      | —       |
| 11 | のぞみ    | 耐二 (H8~10)     | 改善     | ○       | ×       | ×        | ●      | ×      | ×      | 長寿命化型改善 |

●：劣化が著しい ○：劣化が中程度 △：劣化が少ない ×：劣化が見うけられない

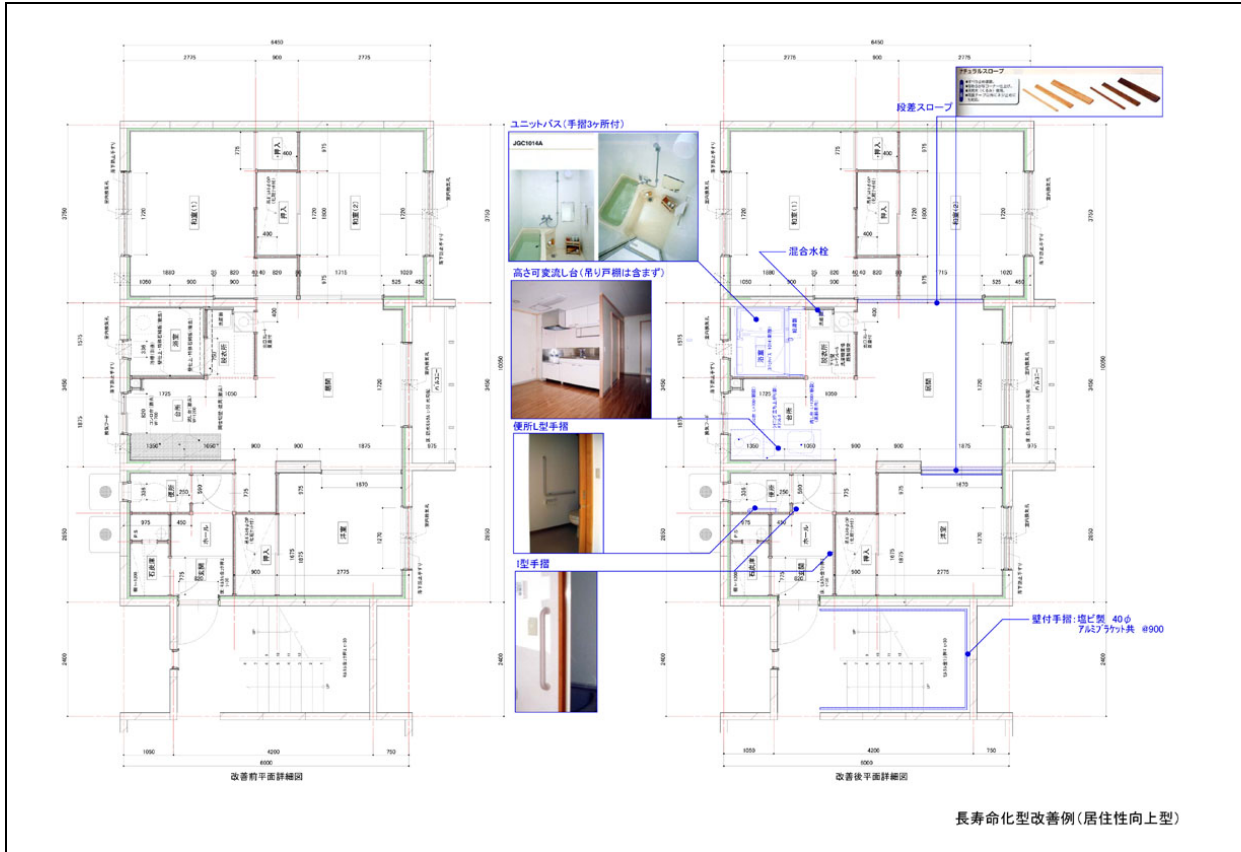
※個別改善対象住棟の内、屋根板金及び外壁ひび割れ・外壁塗装劣化の著しい住棟は、長寿命化型改善対象とします。同時に室内の居住性向上型改善が必要な住棟については、長寿命化型複合改善対象として3次判定にて検討します。



■ 長 寿 命 化 型 改 善 例 ( 外 壁 改 善 ) - 鋼 板 に よ る 改 善 例



■ 長 寿 命 化 型 複 合 改 善 例 ( 居 住 性 向 上 型 ) - 住 戸 内 部 の 改 善 例



(5) 3次判定：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、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、こととなる事業手法判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

|  |
|--|
| ●検討内容  |
| 【団地単位での効率的活用に関する検討】  |
| ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。                 |
| 【集約・再編等の可能性に関する検討】   |
| ・一定の地域において複数の団地が存在する場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。                        |
| 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】  |
| ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。 |
| ア) まちづくりの視点  |
| イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点  |

3次判定（Bランクの団地の再判定）

|     |          |     |      |        |           |
|-----|----------|-----|------|--------|-----------|
| 中央  | 中耐（H2）   | 2棟  | 24戸  | —      | 長寿命化型複合改善 |
| 新有島 | 耐二（S63）  | 2棟  | 8戸   | 令和2年予定 | 長寿命化型複合改善 |
| 望羊  | 中耐（H3～5） | 8棟  | 72戸  | —      | 長寿命化型複合改善 |
| 綺羅  | 耐平（H9）   | 2棟  | 20戸  | 令和2年予定 | 長寿命化型改善   |
| 合計  |          | 14棟 | 124戸 |        |           |

※新有島団地と綺羅団地の令和2年に改善実施後、屋根劣化の著しい中央団地と望羊団地の長寿命化型複合改善を行います。

3次判定（Cランクの団地の再判定）

|        |  |    |    |  |  |
|--------|--|----|----|--|--|
| 団地該当無し |  | 0棟 | 0戸 |  |  |
| 合計     |  |    |    |  |  |

3次判定（Dランクの団地の再判定）

|      |         |    |    |      |      |
|------|---------|----|----|------|------|
| 本通 A | 簡二（S54） | 1棟 | 4戸 | 敷地狭小 | 用途廃止 |
| 合計   |         | 1棟 | 4戸 |      |      |

※団地全体は維持管理であるが、敷地が狭く現地建替が困難なことから耐用年数を超過した時点で用途廃止を進めます。

3次判定（Fランクの団地の再判定）

|        |           |    |     |   |         |
|--------|-----------|----|-----|---|---------|
| J-ホ 有島 | 中耐（H2）    | 2棟 | 48戸 | — | 当面維持管理  |
| のぞみ    | 耐二（H8～10） | 3棟 | 28戸 | — | 長寿命化型改善 |
| 合計     |           | 5棟 | 76戸 |   |         |

※長寿命化型改善の判定より、当面維持管理と長寿命化型改善とします。

3次判定（Gランクの団地の再判定）

|        |  |    |    |  |  |
|--------|--|----|----|--|--|
| 団地該当無し |  | 0棟 | 0戸 |  |  |
| 合計     |  | 0棟 | 0戸 |  |  |

3次判定（Hランクの団地の再判定）

|        |  |    |    |  |  |
|--------|--|----|----|--|--|
| 団地該当無し |  | 0棟 | 0戸 |  |  |
| 合計     |  | 0棟 | 0戸 |  |  |

■将来ストック量の比較

|                   | 維持管理 | 改善   | 建替 | 新規  | 用途廃止 |
|-------------------|------|------|----|-----|------|
| 維持管理団地<br>(Aグループ) | 177戸 | 124戸 | 0戸 | 0戸  | 4戸   |
| 判断保留団地<br>(Bグループ) | 19戸  | 76戸  | 0戸 | 54戸 | 0戸   |
| 合計                | 196戸 | 200戸 | 0戸 | 54戸 | 4戸   |
| 管理戸数              | 450戸 |      |    |     |      |
| 目標管理戸数            | 450戸 |      |    |     |      |

■団地別・住棟別選定フロー

|    | 団地     | 住棟          | 1次判定  | 2次判定     | 3次判定      |
|----|--------|-------------|-------|----------|-----------|
| 1  | 本通 A   | 簡二 (S54)    | 改善不可能 | 優先的な建替   | 用途廃止      |
|    |        | 簡平 (S54~57) | 維持管理  | —        | —         |
|    |        | 耐平 (H14)    | 維持管理  | —        | —         |
| 2  | 本通 B   | 簡平 (S54~56) | 判断保留  | 当面維持管理   | —         |
| 3  | 有島     | 簡平 (S44)    | 維持管理  | —        | —         |
| 4  | 西富     | 簡平 (S55~57) | 判断保留  | 当面維持管理   | —         |
|    |        | 木平 (H24)    | 判断保留  | 当面維持管理   | —         |
| 5  | 富士見    | 簡二 (S58~61) | 維持管理  | —        | —         |
| 6  | 中央     | 簡二 (S59・H1) | 維持管理  | —        | —         |
|    |        | 中耐 (H2)     | 判断保留  | 改善・建替    | 長寿命化型複合改善 |
| 7  | 新有島    | 簡二 (S61)    | 維持管理  | —        | —         |
|    |        | 耐二 (S62)    | 維持管理  | —        | —         |
|    |        | 耐二 (S63)    | 判断保留  | 改善・建替    | 長寿命化型複合改善 |
| 8  | 望羊     | 中耐 (H3~5)   | 判断保留  | 改善・建替    | 長寿命化型複合改善 |
| 9  | 綺羅     | 耐平 (H96)    | 判断保留  | 改善・建替    | 長寿命化型改善   |
| 10 | J-ホ 有島 | 中耐 (H2)     | 判断保留  | 改善・建替・用廃 | 当面維持管理    |
| 11 | のぞみ    | 耐二 (H8~10)  | 判断保留  | 改善・建替・用廃 | 長寿命化型改善   |

■3次判定による活用方針

3次判定は、1次及び2次判定に加え、団地単位を対象として事業着手可能時期や財政的な状況等の視点から総合的な検討を行い、最終的な団地単位での適用手法を判定します。

1一本通A団地

- ・簡二住棟（1棟-4戸）は、政策空家を実施しており、耐用年数を超過後用途廃止とします。
- ・簡平住棟（5棟-13戸）は、全面的改善を実施しており維持管理とします。
- ・耐平・耐二住棟（4棟-60戸）は、外壁塗装の劣化が進んでいますが維持管理とします。

2一本通B団地

- ・簡平住棟（5棟-11戸）は、全面的改善を実施しており当面維持管理とします。

3一有島団地

- ・簡平住棟（5棟-20戸）は、全面的改善を実施しており維持管理とします。

4一西富団地

- ・簡平住棟（3棟-6戸）は、全面的改善を実施しており郊外に立地することから当面維持管理とします。
- ・木平住棟（1棟-2戸）は、リロケーション用に建設され簡平住棟と同じく当面維持管理とします。

5一富士見団地

- ・簡二住棟（5棟-36戸）は、長寿命化型複合改善を実施しており、維持管理とします。

6一中央団地

- ・簡二住棟（4棟-24戸）は、長寿命化型複合改善を実施しており、維持管理とします。
- ・中耐住棟（2棟-24戸）は、屋根劣化及び外壁劣化も進んでいることから、内部浴室のUB改修と併せて長寿命化型複合改善を実施します。

7一新有島団地

- ・簡二住棟（1棟-8戸）は、長寿命化型複合改善を実施しており、維持管理とします。
- ・耐二住棟（2棟-16戸）は、長寿命化型複合改善を実施しており、維持管理とします。
- ・耐二住棟（2棟-8戸）は、屋根劣化及び外壁劣化も進んでいることから、内部浴室のUB化と併せて長寿命化型複合改善を実施します。

8－望羊団地

- ・中耐住棟（8棟－72戸）は、バルコニー防水の改修を進めていますが、外壁の劣化が進んでおり内部の居住性向上と併せて長寿命化型複合改善とします。

9－綺羅団地

- ・耐平住棟（2棟－20戸）は、外壁ひび割れ及び塗装劣化も進んでおり、長寿命化型改善とします。

10－J-ホ°有島団地

- ・中耐住棟（2棟－48戸）は、当面維持管理とします。

11－のぞみ団地

- ・耐二住棟（3棟－28戸）は、外壁塗装劣化が進んでいることから、長寿命化型改善とします。



(2) 活用プログラム

| 地区名   | 事業主体名 | 種別<br>団地名<br>(地区名) | 建設年度      | 構造        | 管理戸数<br>(計画当初) | 活用手法      | 年度別対象戸数(戸) |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           | 計画期間後<br>活用残戸数 | 管理戸数<br>構造<br>(実施後) |           |           |
|-------|-------|--------------------|-----------|-----------|----------------|-----------|------------|----------|----------|----------|----------|-----|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------------|---------------------|-----------|-----------|
|       |       |                    |           |           |                |           | 前 期        |          |          |          |          | 前期計 | 後 期      |          |          |           |           |                |                     | 後期計       | 計画<br>期間計 |
|       |       |                    |           |           |                |           | R2<br>年度   | R3<br>年度 | R4<br>年度 | R5<br>年度 | R6<br>年度 |     | R7<br>年度 | R8<br>年度 | R9<br>年度 | R10<br>年度 | R11<br>年度 |                |                     |           |           |
| ニセコ地区 | ニセコ町  | 公住<br>本通A          | S52       | 簡二        | 4              | 用途廃止      |            |          | (4)      |          |          | (4) |          |          |          |           |           | (4)            |                     |           |           |
|       |       |                    | S54・56・57 | 簡平        | 13             | 維持管理      |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | 13戸<br>簡平 |
|       |       |                    | H11・13・14 | 耐平・<br>耐二 | 48             | 維持管理      |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           |           |
|       |       | 特公<br>本通A          | H11       | 耐二        | 12             | 維持管理      |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | 12戸<br>耐二 |
|       |       | 公住<br>本通B          | S54~56    | 簡平        | 11             | 当面維持管理    |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | 11戸<br>簡平 |
|       |       | 公住<br>有島           | S44       | 簡平        | 20             | 維持管理      |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | 20戸<br>簡平 |
|       |       | 公住<br>西富           | S55・57    | 簡平        | 6              | 当面維持管理    |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | 6戸<br>簡二  |
|       |       |                    | H24       | 木平        | 2              | 当面維持管理    |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | 2戸<br>木平  |
|       |       | 公住<br>富士見          | S58・60・61 | 簡二        | 36             | 維持管理      |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | 36戸<br>簡二 |
|       |       | 公住<br>中央           | S59~H元    | 簡二        | 24             | 維持管理      |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | 24戸<br>簡二 |
|       |       |                    | H2        | 中耐        | 24             | 長寿命化型複合改善 |            |          | 12       | 12       |          | 24  |          |          |          |           |           |                |                     | 24        | 24戸<br>中耐 |
|       |       | 公住<br>新有島          | S61       | 簡二        | 8              | 維持管理      |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | 8戸<br>簡二  |
|       |       |                    | S62       | 耐二        | 16             | 維持管理      |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | 16戸<br>耐二 |
|       |       |                    | S63       | 耐二        | 8              | 長寿命化型複合改善 | 8          |          |          |          |          | 8   |          |          |          |           |           |                |                     | 8         | 8戸<br>耐二  |
|       |       | 公住<br>望羊           | H3~5      | 中耐        | 72             | 長寿命化型複合改善 |            |          |          |          | 12       | 12  | 12       | 12       | 12       | 12        | 12        | 60             | 72                  | 72戸<br>中耐 |           |
|       |       | 公住<br>綺羅           | H9        | 耐平        | 20             | 長寿命化型改善   |            | 20       |          |          |          | 20  |          |          |          |           |           |                |                     | 20        | 20戸<br>耐平 |
|       |       | 町単独<br>コーポ有島       | H2        | 中耐        | 48             | 当面維持管理    |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | 48戸<br>中耐 |
|       |       | 特公<br>のぞみ          | H8・10     | 耐二        | 28             | 長寿命化型改善   |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     | 28        | 28戸<br>耐二 |
|       |       | 公住<br>新規A          | R4・5      | 木二        | 16             | 新規建設      |            |          | 8        | 8        |          | 16  |          |          |          |           |           |                |                     | 16        | 16戸<br>木二 |
|       |       | 公住<br>新規B          | R8~11     | 木二        | 38             | 新規建設      |            |          |          |          |          |     | 8        | 8        | 12       | 10        | 38        | 38             |                     | 38        | 38戸<br>木二 |
|       |       |                    |           |           | 400            |           |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           | -         |
| 合 計   |       |                    |           |           | 400戸           | 建替・新規     |            |          | 8        | 8        |          | 16  |          | 8        | 8        | 12        | 10        | 38             | 54                  | 450戸      |           |
|       |       |                    |           |           | 全面的改善          |           |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           |           |
|       |       |                    |           |           | 長寿命化型改善        |           | 20         |          |          |          | 20       |     |          |          |          |           |           | 20             | 28                  |           |           |
|       |       |                    |           |           | 長寿命化型複合改善      | 8         |            | 12       | 12       | 12       | 44       | 12  | 12       | 12       | 12       | 12        | 12        | 60             | 104                 |           |           |
|       |       |                    |           |           | 用途廃止           |           |            | (4)      |          |          | (4)      |     |          |          |          |           |           | (4)            |                     |           |           |
|       |       |                    |           |           | 事業主体変更         |           |            |          |          |          |          |     |          |          |          |           |           |                |                     |           |           |

注) 1. 本様式は、各事業主体内に存する全団地分について記入する。(他事業主体単独団地を含む。)  
 2. 種別欄には、公住(公営住宅)、特公(特定公共賃貸住宅)、改良(改良住宅)等の別を記入する。  
 3. 活用手法欄には、建替(現地・移転)、全面的改善、個別改善、維持保全、事業主体変更の別を記入する。  
 4. 年度別対象戸数欄には、上段に建替、全面的改善、事業主体変更の戸数を記入し、下段に用途廃止戸数を記入する。  
 5. 合計欄の用途廃止戸数は、建替に伴う用途廃止戸数と単純用途廃止戸数の合計値を記入する。

(3) 財政計画

| 地区名        | 事業主体名 | 種別<br>団地名<br>(地区名) | 建設年度      | 構造    | 管理戸数<br>(計画当初) | 活用手法             | 年度別対象戸数(戸) |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         | 計画期間<br>合計 |           |           |         |
|------------|-------|--------------------|-----------|-------|----------------|------------------|------------|----------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|----------|-----------|---------|------------|-----------|-----------|---------|
|            |       |                    |           |       |                |                  | 前期         |          |          |          |          | 後期      |          |          |          |           | 後期計     |            | 計画<br>期間計 |           |         |
|            |       |                    |           |       |                |                  | R2<br>年度   | R3<br>年度 | R4<br>年度 | R5<br>年度 | R6<br>年度 | 前期計     | R7<br>年度 | R8<br>年度 | R9<br>年度 | R10<br>年度 |         |            |           | R11<br>年度 |         |
| 二七二町<br>地区 | 二七二町  | 公住<br>本通A          | S52       | 簡二    | 4戸             | 用途廃止             |            |          | 1,800    |          |          | 1,800   |          |          |          |           |         |            | 1,800     | 4,000     |         |
|            |       |                    | S54・56・57 | 簡平    | 13戸            | 維持管理             |            |          | 2,200    |          |          | 2,200   |          |          |          |           |         |            |           |           | 2,200   |
|            |       |                    | H11・13・14 | 耐平・耐二 | 48戸            | 維持管理             |            |          | 4,000    |          |          | 4,000   |          |          |          |           |         |            |           |           | 4,000   |
|            |       | 特公<br>本通A          | H11       | 耐二    | 12戸            | 維持管理             |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
|            |       |                    | S54~56    | 木二    | 11戸            | 当面維持管理           |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
|            |       | 公住<br>有島           | S44       | 簡平    | 20戸            | 維持管理             |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
|            |       |                    | S55・57    | 簡平    | 6戸             | 当面維持管理           |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
|            |       | 公住<br>西富           | H24       | 木平    | 2戸             | 当面維持管理           |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
|            |       |                    | S58・60・61 | 簡二    | 36戸            | 維持管理             |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
|            |       | 公住<br>中央           | S59~H元    | 簡二    | 24戸            | 維持管理             |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
|            |       |                    | H24       | 中耐    | 24戸            | 長寿命化型<br>複合改善    |            |          | 32,400   | 32,400   |          | 64,800  |          |          |          |           |         |            |           |           | 64,800  |
|            |       | 公住<br>新有島          | S61       | 簡二    | 8戸             | 維持管理             |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
|            |       |                    | S62       | 耐二    | 16戸            | 維持管理             |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
|            |       |                    | S63       | 耐二    | 8戸             | 長寿命化型<br>複合改善    |            |          | 21,600   | 23,760   |          | 21,600  |          |          |          |           |         |            |           |           | 21,600  |
|            |       | 公住<br>望羊           | H3~5      | 中耐    | 72戸            | 長寿命化型<br>複合改善    |            |          |          |          | 32,400   | 32,400  | 32,400   | 32,400   | 32,400   | 32,400    | 32,400  | 162,000    | 194,400   |           | 432,000 |
|            |       |                    | H9        | 耐平    | 20戸            | 長寿命化型<br>複合改善    |            |          | 36,000   | 39,600   |          | 36,000  |          |          |          |           |         |            |           |           | 36,000  |
|            |       | 町単独<br>コーポ有島       | H25       | 中耐    | 48戸            | 当面維持管理           |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
|            |       |                    | H8・10     | 耐二    | 28戸            | 長寿命化型<br>改善(R12) |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
|            |       | 公住<br>新規A          | R4・5      | 木二    | 16戸            | 新規建設             |            |          | 72,000   | 79,200   | 72,000   | 144,000 |          |          |          |           |         |            |           |           | 144,000 |
|            |       |                    | R8~11     | 木二    | 38戸            | 新規建設             |            |          | 79,200   | 8,800    | 79,200   | 158,400 |          |          |          |           |         |            |           |           | 158,400 |
| 公住<br>新規B  | R8~11 | 木二                 | 38戸       | 新規建設  |                |                  | 8,800      | 160,000  | 8,800    | 17,600   |          |         |          |          |          |           |         |            | 17,600    |           |         |
|            |       |                    |           |       |                |                  |            |          |          |          |          |         |          |          |          |           |         |            |           |           |         |
| 合計         |       |                    |           | 450戸  |                |                  | 21,600     | 36,000   | 106,200  | 104,400  | 32,400   | 300,600 | 32,400   | 104,400  | 104,400  | 140,400   | 122,400 | 504,000    | 804,600   |           |         |
|            |       |                    |           |       |                |                  | 23,760     | 39,600   | 114,840  | 114,840  | 35,640   | 328,680 | 35,640   | 114,840  | 114,840  | 154,440   | 134,640 | 554,400    | 883,080   |           |         |
|            |       |                    |           |       |                |                  | 2,640      | 4,400    | 14,960   | 12,760   | 3,960    | 38,720  | 3,960    | 12,760   | 12,760   | 17,160    | 14,960  | 61,600     | 100,320   |           |         |
|            |       |                    |           |       |                |                  | 48,000     | 80,000   | 236,000  | 232,000  | 72,000   | 668,000 | 72,000   | 232,000  | 232,000  | 312,000   | 272,000 | 1,120,000  | 1,788,000 |           |         |

※・用途廃止:1,000千円/戸、全面的改善:40㎡以下9,500千円/戸・40㎡以上10,000千円/戸、単独費500千円/戸千円/戸  
 ・改善の工事費:長寿命化改善:4000千円/戸、複合改善:6,000千円/戸  
 ・新規供給の工事費:木造20,000千円/戸、準耐21,500千円/戸、耐火23,000千円/戸

新規建設 長寿命化改善 長寿命化型複合改善 用途廃止

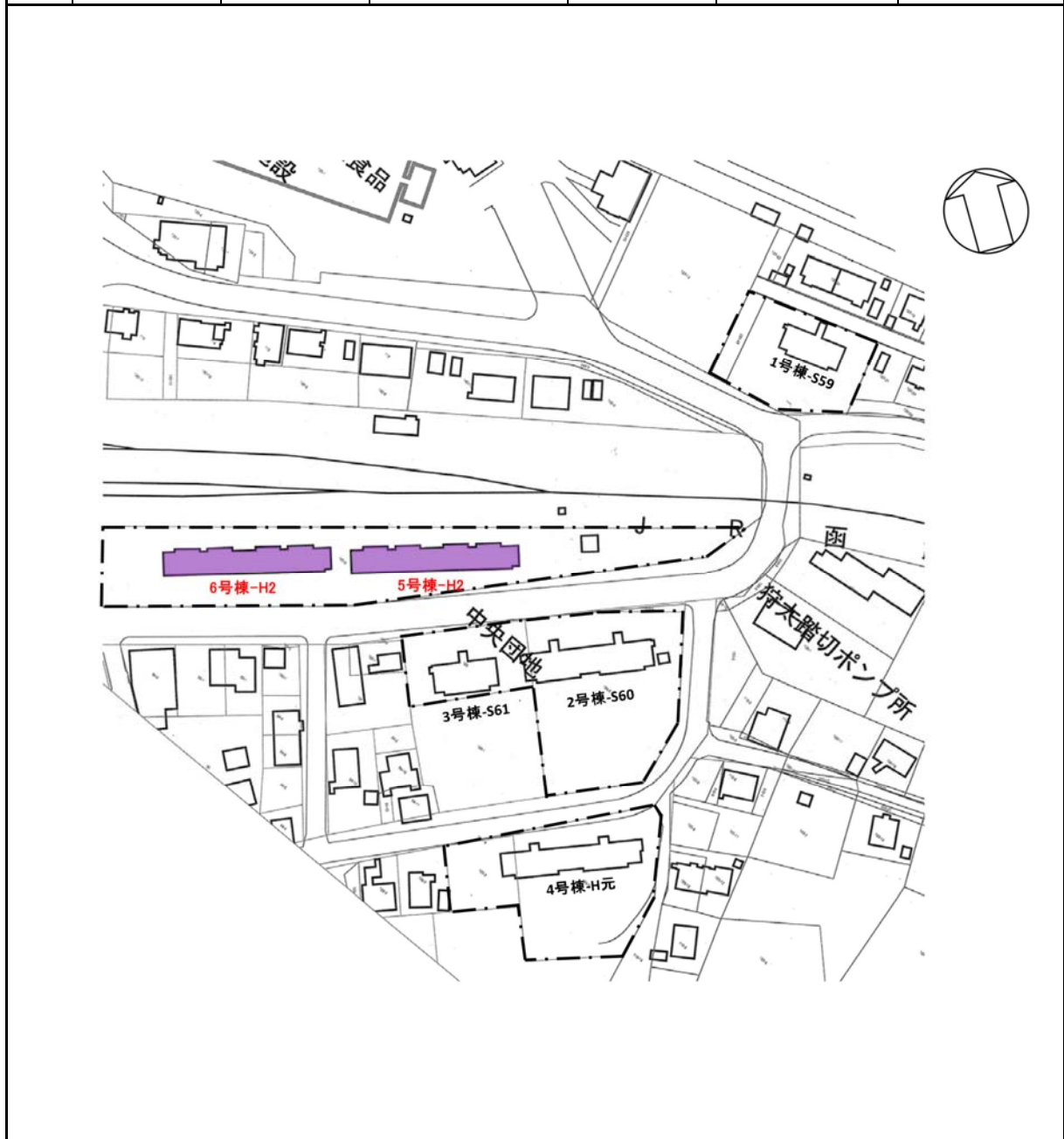
(単位:千円)



### Ⅲ章 重点团地基本計画

|  |         |                     |        |    |      |      |
|--|---------|---------------------|--------|----|------|------|
| 二セコ地区  | 本通 A 団地 | ■長寿命化計画一（用途廃止・維持管理） |        |    |      |      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・簡二住棟（1棟-4戸）は用途廃止とします。</li> <li>・他住棟（9棟-61戸）は維持管理とします。</li> </ul> |         |                     |        |    |      |      |
|  | 建設年度    | 種別                  | 構造     | 戸数 | 活用方針 | 活用年度 |
| 10   | S52     | 公住                  | 簡二（PC） | 4戸 | 用途廃止 | R4年  |
|  |         |                     |        |    |      |      |
|  |         |                     |        |    |      |      |
|  |         |                     |        |    |      |      |
|  |         |                     |        |    |      |      |
|  |         |                     |        |    |      |      |
|  |         |                     |        |    |      |      |

| 二セコ地区  | 中央団地 | ■長寿命化計画一（長寿命化型複合改善・維持管理） |        |     |           |      |
|--|------|--------------------------|--------|-----|-----------|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・中耐（3F）住棟（2棟-24戸）は長寿命化型複合改善とします。</li> <li>・簡二住棟（4棟-24戸）は長寿命化型複合改善を実施しており、維持管理とします。</li> </ul> |      |                          |        |     |           |      |
|  | 建設年度 | 種別                       | 構造     | 戸数  | 活用方針      | 活用年度 |
| 5  | H2   | 公住                       | 中耐（3F） | 12戸 | 長寿命化型複合改善 | R4年  |
| 6  | H2   | 公住                       | 中耐（3F） | 12戸 | 長寿命化型複合改善 | R5年  |
|  |      |                          |        |     |           |      |
|  |      |                          |        |     |           |      |
|  |      |                          |        |     |           |      |
|  |      |                          |        |     |           |      |



| 二セコ地区   | 新有島団地 | ■長寿命化計画一（長寿命化型複合改善・維持管理） |        |    |           |      |
|---|-------|--------------------------|--------|----|-----------|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>耐二住棟（2棟-8戸）は長寿命化型複合改善とします。</li> <li>簡二住棟（1棟-8戸）は長寿命化型複合改善を実施しており、維持管理とします。</li> <li>耐二住棟（2棟-16戸）は長寿命化型複合改善を実施しており、維持管理とします。</li> </ul> |       |                          |        |    |           |      |
|   | 建設年度  | 種別                       | 構造     | 戸数 | 活用方針      | 活用年度 |
| 5   | S63   | 公住                       | 耐二（PC） | 4戸 | 長寿命化型複合改善 | R2年  |
| 6   | S63   | 公住                       | 耐二（PC） | 4戸 | 長寿命化型複合改善 | R2年  |
|   |       |                          |        |    |           |      |
|   |       |                          |        |    |           |      |

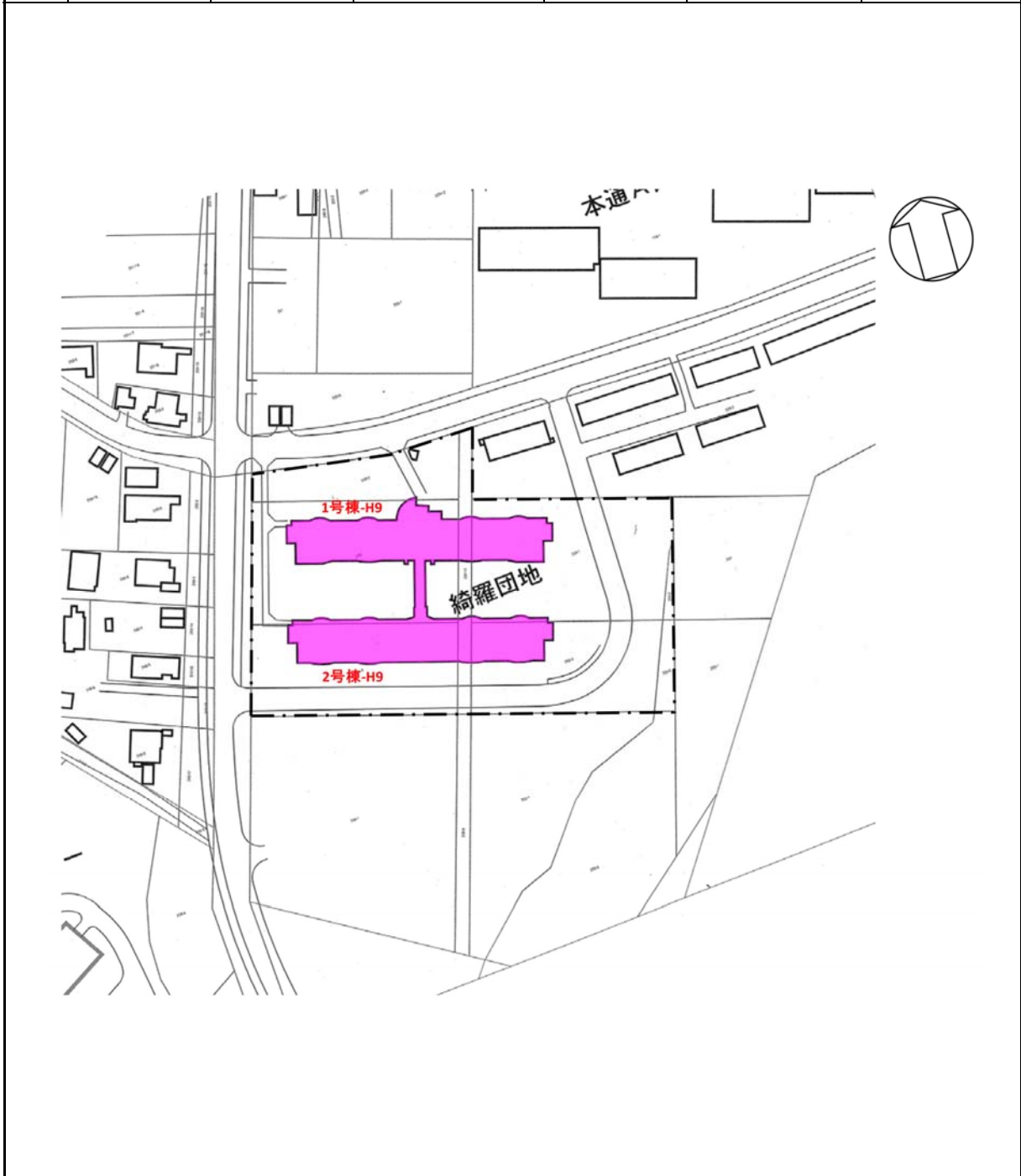


| 二セコ地区                               |      | 望羊団地 |    | ■長寿命化計画一（長寿命化型複合改善） |           |      |
|-------------------------------------|------|------|----|---------------------|-----------|------|
| <p>・中耐住棟（8棟-72戸）は長寿命化型複合改善とします。</p> |      |      |    |                     |           |      |
|                                     | 建設年度 | 種別   | 構造 | 戸数                  | 活用方針      | 活用年度 |
| A                                   | H3   | 公住   | 中耐 | 12戸                 | 長寿命化型複合改善 | R6年  |
| B                                   | H4   | 公住   | 中耐 | 12戸                 | 長寿命化型複合改善 | R7年  |
| C                                   | H4   | 公住   | 中耐 | 6戸                  | 長寿命化型複合改善 | R8年  |
| D                                   | H4   | 公住   | 中耐 | 6戸                  | 長寿命化型複合改善 | R8年  |
| E                                   | H4   | 公住   | 中耐 | 12戸                 | 長寿命化型複合改善 | R9年  |
| G                                   | H4   | 公住   | 中耐 | 6戸                  | 長寿命化型複合改善 | R10年 |
| H                                   | H4   | 公住   | 中耐 | 6戸                  | 長寿命化型複合改善 | R10年 |
| F                                   | H5   | 公住   | 中耐 | 12戸                 | 長寿命化型複合改善 | R11年 |
|                                     |      |      |    | 72戸                 |           |      |
|                                     |      |      |    |                     |           |      |

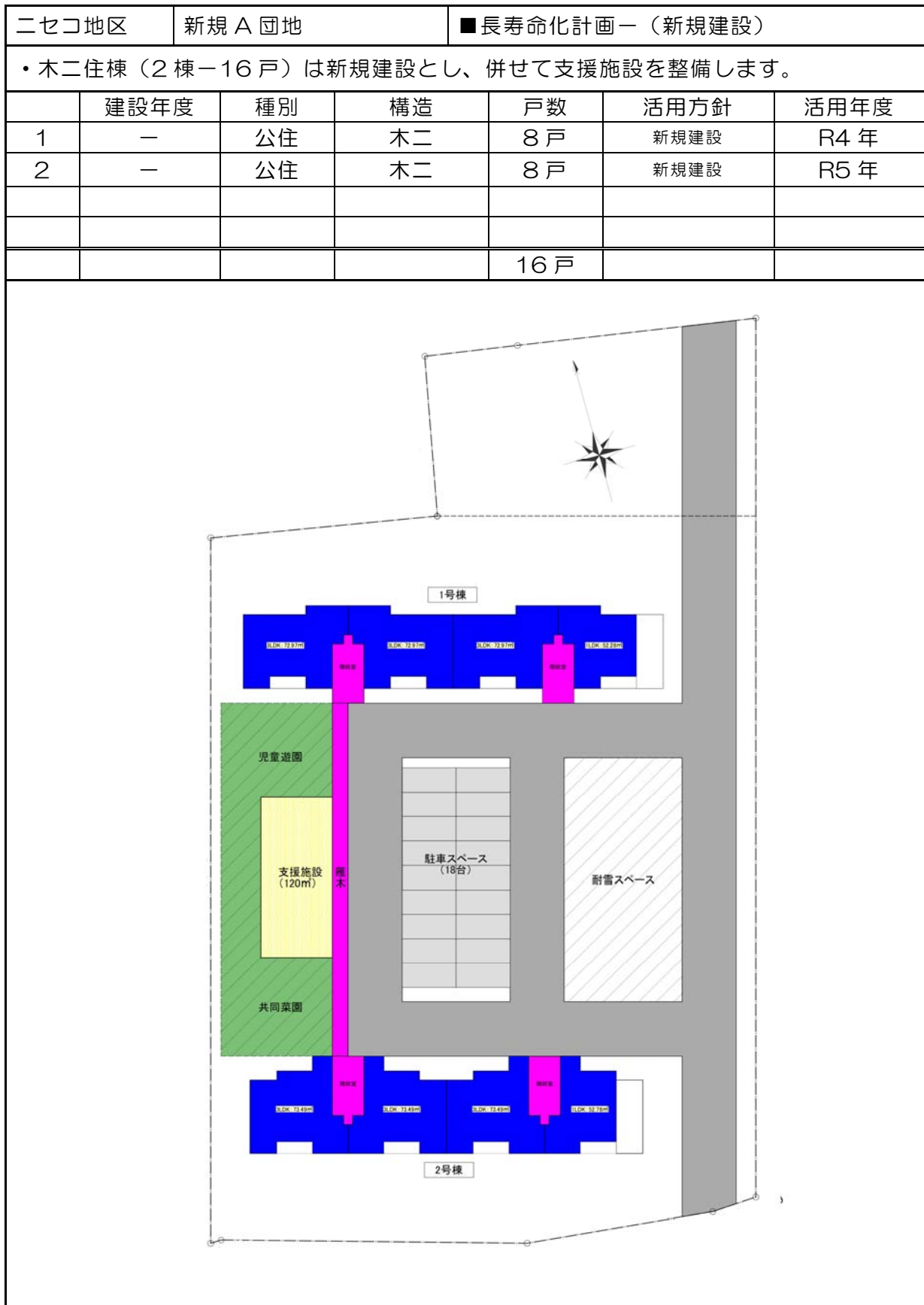
|       |      |                   |
|-------|------|-------------------|
| 二セコ地区 | 綺羅団地 | ■長寿命化計画一（長寿命化型改善） |
|-------|------|-------------------|

・耐平住棟（2棟-20戸）は長寿命化型改善とします。

|   | 建設年度 | 種別 | 構造     | 戸数  | 活用方針    | 活用年度 |
|---|------|----|--------|-----|---------|------|
| 1 | H9   | 公住 | 耐平（RC） | 10戸 | 長寿命化型改善 | R3年  |
| 2 | H9   | 公住 | 耐平（RC） | 10戸 | 長寿命化型改善 | R3年  |
|   |      |    |        |     |         |      |
|   |      |    |        |     |         |      |



| 二セコ地区                            |      | のぞみ団地 |    | ■長寿命化計画一（長寿命化型改善） |         |      |
|----------------------------------|------|-------|----|-------------------|---------|------|
| <p>・耐二住棟（3棟－28戸）は長寿命化改善とします。</p> |      |       |    |                   |         |      |
|                                  | 建設年度 | 種別    | 構造 | 戸数                | 活用方針    | 活用年度 |
| 1                                | H8   | 特公    | 耐二 | 12戸               | 長寿命化型改善 | R12年 |
| 2                                | H8   | 特公    | 耐二 | 8戸                | 長寿命化型改善 | R12年 |
| 3                                | H10  | 特公    | 耐二 | 8戸                | 長寿命化型改善 | R12年 |
|                                  |      |       |    | 28戸               |         |      |
|                                  |      |       |    |                   |         |      |





## IV章 実施方針

(1) 点検の実施方針

公営住宅等の点検については、点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録を行い、「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するよう実施方針を次のように設定します。

① 定期点検

- ・法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・法定点検の対象外となる住棟については、建築基準法第 12 条の規定に準じて同様の点検を実施します。
- ・5 年ごとの長寿命化計画見直しに際して団地カルテ作成時に全住棟の点検を実施します。

② 日常点検

- ・法定点検とは別に、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、年に一度程度定期的に日常点検を実施します。
- ・日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外のもの（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとしします。
- ・点検項目は、「公営住宅等日常点検マニュアル（H28 年 8 月 国土等交通省住宅局総合整備課）」を参考に実施します。
- ・遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない点検項目については、適切な維持管理のため、日常点検において点検し、状況把握します。

③ 臨時点検

- ・大きな台風や地震の後など、点検が必要となった際に実施します。

④ 入退去時の点検

- ・入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積します。

⑤ 点検記録のデータベース化

- ・定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、それぞれデータベース化し、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備します。

〔参考〕 日常点検項目一覧（公営住宅等日常点検マニュアルより）

〈木造建築物〉

▼敷地及び地盤

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

▼建築物の外部

| 点検部位               | 点検項目                 | 法定点検対象 |
|--------------------|----------------------|--------|
| ア) 基礎              | ■基礎の沈下等の状況           | ★      |
|                    | ■基礎の劣化及び損傷の状況        | ★      |
| イ) 土台              | ■土台の沈下等の状況           | ★      |
|                    | ■土台の劣化及び損傷の状況        | ★      |
| ウ) 外壁（躯体等）         | ■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況   | ★      |
| エ) 外壁<br>（外装仕上げ材等） | ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況    | ★      |
|                    | ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況 |        |
|                    | ■シーリングの劣化及び損傷の状況     |        |
| オ) 外壁（窓サッシ等）       | ■サッシ等の劣化及び損傷の状況      | ★      |
| カ) 建具              | ■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況    |        |

▼屋上の屋根

| 点検部位  | 点検項目          | 法定点検対象 |
|-------|---------------|--------|
| ア) 屋根 | ■屋根の劣化及び損傷の状況 | ★      |
|       | ■雨樋の劣化及び損傷の状況 |        |

▼建築設備（給水設備及び排水設備－隠蔽・埋設部分を除く）

| 点検部位          | 点検項目                      | 法定点検対象 |
|---------------|---------------------------|--------|
| ア) 給水配管及び排水配管 | ■配管の腐食及び漏水の状況             | ★      |
| イ) 排水設備       | ■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 |        |

〈耐火・準耐火建築物〉

▼敷地及び地盤

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

▼建築物の外部

| 点検部位               | 点検項目  | 法定点検対象         |
|--------------------|---|----------------|
| ア) 基礎              | ■基礎の沈下等の状況  | ★              |
|                    | ■基礎の劣化及び損傷の状況                                       | ★              |
| イ) 土台              | ■土台の沈下等の状況  | ★              |
|                    | ■土台の劣化及び損傷の状況                                       | ★              |
| ウ) 外壁（躯体等）         | ■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                                  | ★              |
|                    | ■補強 CB 造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                             | ★              |
|                    | ■PC 鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                        |                |
|                    | ■鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造及び鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況              | ★              |
| エ) 外壁<br>（外装仕上げ材等） | ■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、珪藻土等の劣化及び損傷の状況        | ★<br>（塗り仕上げ除く） |
|                    | ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況                                   | ★              |
|                    | ■ｺﾝｸﾘｰﾄ系ﾊﾟｰﾙの劣化及び損傷の状況                              | ★              |
|                    | ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況                                |                |
|                    | ■シーリングの劣化及び損傷の状況                                    |                |
| オ) 外壁（窓サッシ等）       | ■サッシ等の劣化及び損傷の状況                                     | ★              |
| カ) 建具              | ■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況                             |                |
|                    | ■シャッター（防火含む）、メーﾀｰﾎｯｸｽ扉、ﾊﾟｲﾌﾟｽﾀﾝﾄﾞ扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況 |                |
| キ) 金物類             | ■落下防護庇の劣化及び損傷の状況                                    |                |
|                    | ■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況                           |                |

▼屋上の屋根

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

▼避難施設等

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

▼建築設備（給水設備及び排水設備－隠蔽・埋設部分を除く）

| 点検部位            | 点検項目                      | 法定点検対象 |
|-----------------|---------------------------|--------|
| ア) 給水配管及び排水配管   | ■配管の腐食及び漏水の状況             | ★      |
| イ) 給水タンク等、給水ホース | ■給水タンク等の腐食及び漏水の状況         | ★      |
| ロ) 排水設備         | ■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 |        |

(2) 計画修繕の実施方針

公営住宅等の点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕を行うために、次のように実施方針を設定します。

- ① 工事の効率化
  - ・工事の効率化を図るため、建設時期の近い住棟の工事時期を分散させ、同じ団地内の住棟について同じ時期に修繕するなどといった調整を図ります。
  - ・近い将来用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せず当面維持管理するものとし、長寿命化をはかるべき住棟を優先的に修繕します。
- ② 計画修繕の内容と実施時期
  - ・住棟の劣化状況等から判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施します。
  - ・計画修繕は、修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整します。
- ③ 点検や実情を踏まえた修繕の実施
  - ・点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施します。
- ④ 修繕記録のデータベース化
  - ・修繕を実施した場合、その内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に務めます。

〔参考〕修繕周期表（公営住宅等日常点検マニュアルより）

| 推定修繕項目         | 対象部位等                               | 工事区分  | 修繕期間 | 想定する修繕工事の仕様                 | 参照文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|----------------|-------------------------------------|-------|------|-----------------------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|                |                                     |       |      |                             |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| <b>1 屋根防水</b>  |                                     |       |      |                             |      |        |           |       |        |       |
| ①屋上防水（保護防水）    | 屋上,塔屋,バルコニー                         | 補修    | 12年  | 伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修        | ③    |        |           | ○     |        |       |
|                |                                     | 修繕    | 24年  | 下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）          | ③    |        |           | ○     |        |       |
| ②屋上防水（露出防水）    | 屋上,塔屋                               | 修繕    | 12年  | 塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）           | ③    |        |           | ○     |        |       |
|                |                                     | 撤去・新設 | 24年  | 既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等 | ③    |        |           | ○     |        |       |
| ③傾斜屋根          | 屋根                                  | 補修    | 12年  | 下地調整の上保護塗装                  | ③    |        |           | ○     |        |       |
|                |                                     | 撤去・葺替 | 24年  | 既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え        | ③    |        |           | ○     |        |       |
| ④庇・笠木等防水       | 庇天端,笠木天端,ハコタイプ天端・ア,架台天端等            | 修繕    | 12年  | 高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等             | ③    |        |           | ○     |        |       |
| <b>2 床防水</b>   |                                     |       |      |                             |      |        |           |       |        |       |
| ①バルコニー床防水      | バルコニーの床（側溝,巾木を含む）                   | 修繕    | 18年  | 高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等             | ②    |        |           | ○     |        |       |
| ②開放廊下・階段室等床防水  | 開放廊下・階段の床（側溝,巾木を含む）                 | 修繕    | 18年  | 高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等             | ②    |        |           | ○     |        |       |
| <b>3 外壁塗装等</b> |                                     |       |      |                             |      |        |           |       |        |       |
| ①コンクリート補修      | 外壁,屋根,床,手すり壁,軒天,（上げ裏）,庇等（コンクリート部部分） | 補修    | 18年  | ひび割れ,浮き,欠損,鉄筋の発錆,カサの浮き等の補修  | ②    | ○      |           | ○     |        |       |
| ②外壁塗装          | 外壁・手すり壁等                            | 塗替    | 18年  | 高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等          | ②    | ○      |           | ○     |        | ○     |

| 推定修繕項目             | 対象部位等  | 工事区分 | 修繕期間 | 想定する修繕工事の仕様            | 参照文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|--------------------|--|------|------|------------------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|                    |  |      |      |                        |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| ③軒天塗装              | 開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分                           | 塗替   | 18年  | 高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等     | ②    | ○      |           | ○     |        | ○     |
| ④タイル張補修            | 外壁・手すり壁等   | 補修   | 18年  | 欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄    | ②    | ○      |           | ○     |        | ○     |
| ⑤タリク               | 外壁目地、建具周り、スリブ周り、部材接合部等                             | 打替   | 18年  | 既存タリク材を全面撤去の上、下地処理、打替え | ②    | ○      |           | ○     |        |       |
| 4 鉄部塗装等            |  |      |      |                        |      |        |           |       |        |       |
| ①鉄部塗装<br>(雨掛かり部分)  | (鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり                              | 塗替   | 6年   | 下地処理の上、塗装              | —    |        |           | ○     |        |       |
|                    | (鋼製)屋上フィッス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マニホール蓋、隔て板、物干金物等 | 塗替   | 6年   | 下地処理の上、塗装              | —    |        |           | ○     |        |       |
|                    | 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フィッス                               | 塗替   | 6年   | 下地処理の上、塗装              | —    |        |           | ○     |        |       |
| ②鉄部塗装<br>(非雨掛かり部分) | (鋼製)住戸玄関ドア   | 塗替   | 6年   | 下地処理の上、塗装              | ③    |        |           | ○     |        |       |
|                    | (鋼製)共用部分ドア、メーカボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓等      | 塗替   | 6年   | 下地処理の上、塗装              | ③    |        |           | ○     |        |       |



| 推定修繕項目       | 対象部位等  | 工事区分  | 修繕期間 | 想定する修繕工事の仕様             | 参照文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|--------------|--|-------|------|-------------------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|              |  |       |      |                         |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| ③非鉄部塗装       | (アルミ・ステンレス製等)サッシ面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等                              | 清掃    | 18年  | 洗浄の上、コーティング             | —    |        |           | ○     |        |       |
|              | (ホート、樹脂、木製等)隔て板・エプロンカバー・雨樋等  | 塗替    | 18年  | 下地処理の上、塗装               | —    |        |           | ○     |        |       |
| 5 建具・金物等     |  |       |      |                         |      |        |           |       |        |       |
| ①建具関係)       | 住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア   | 点検・調整 | 12年  | 動作点検、金物(丁番、トアチェック等)の取替等 | ③    | ○      |           |       |        |       |
|              |  | 取替    | 36年  | 撤去又はかぶせ工法               | ③    | ○      |           |       |        |       |
|              | 窓サッシ面格子、網戸、シャッター   | 点検・調整 | 12年  | 動作点検、金物(丁番、トアチェック等)の取替等 | ③    | ○      |           |       |        |       |
|              |  | 取替    | 36年  | 撤去又はかぶせ工法               | ③    | ○      |           |       |        |       |
| ②手すり         | 開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン  | 取替    | 36年  | 全部撤去の上、アルミ製手すりに取替       | ③    | ○      |           |       |        |       |
|              |  | 取替    | 36年  | 全部撤去の上、取替               | ③    | ○      |           |       |        |       |
| ③屋外鉄骨階段      | 屋外鉄骨階段   | 補修    | 12年  | 点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等      | ③    | ○      |           |       |        |       |
|              |  | 取替    | 36年  | 全部撤去の上、取替               | ③    | ○      |           |       |        |       |
| ④金物類(集合郵便受等) | 集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等  | 取替    | 24年  | 取替                      | ③    |        |           |       | ○      |       |
|              | 笠木、架台、マシホル蓋、階段ノズリップ、避難ハッチ、クラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリッパキャップ等 | 取替    | 24年  | 取替                      | ③    | ○      |           |       |        |       |
|              | 屋上フェリス等  | 取替    | 36年  | 全部撤去の上、アルミ製フェリスに取替      | ③    | ○      |           |       |        |       |

| 推定修繕項目               | 対象部位等                         | 工事区分      | 修繕期間 | 想定する修繕工事の仕様          | 参照文献   | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|----------------------|-------------------------------|-----------|------|----------------------|--------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|                      |                               |           |      |                      |        | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| ⑤金物類<br>(メーターボックス扉類) | メーターボックスの扉,<br>ハイスラットの扉等      | 取替        | 36年  | 撤去又はかぶせ工法            | ③      |        |           |       | ○      |       |
| 6 共用内部               |                               |           |      |                      |        |        |           |       |        |       |
| ①共用内部                | 管理員室,集会室,内部廊下,内部階段等の壁,床,天井    | 張替<br>・塗替 | 12年  | 床・壁・天井の塗替,張替等        | ③      |        |           |       |        | ○     |
|                      | エントランスホール,エレベーターホールの壁,床,天井    | 張替<br>・塗替 | 12年  | 床・壁・天井の塗替等           | ③      |        |           |       |        | ○     |
| 7 給水設備               |                               |           |      |                      |        |        |           |       |        |       |
| ①給水管                 | 共用給水立管<br>専用給水枝管              | 取替        | 20年  | 硬質塩化ビニル管<br>亜鉛メッキ鋼管  | ①<br>⑤ | ○      |           |       |        |       |
|                      |                               | 取替        | 35年  | 硬質塩化ビニルライニング鋼管(17継手) | ①      | ○      |           |       |        |       |
|                      |                               | 取替        | 40年  | スチール鋼管               | ⑥      | ○      |           |       |        |       |
|                      | 水道メーター                        | 取替        | 8年   | 支給品                  | —      | ○      |           |       |        |       |
| ②貯水槽                 | 受水槽,高架水槽                      | 取替        | 25年  | FRP製                 | ③      | ○      |           |       |        |       |
| ③給水ポンプ               | 揚水ポンプ,<br>加圧給水ポンプ,<br>直結増圧ポンプ | 補修        | 8年   | オーバーホール              | ③      | ○      |           |       |        |       |
|                      |                               | 取替        | 15年  |                      | ③      | ○      |           |       |        |       |
| 8 排水設備               |                               |           |      |                      |        |        |           |       |        |       |
| ①雑排水管<br>(屋内)        | 共用雑排水立管<br>専用雑排水枝管            | 取替        | 20年  | 配管用炭素鋼鋼管             | ①      | ○      |           |       |        |       |
|                      |                               | 取替        | 30年  | タールエポキシ塗装鋼管          | ①      | ○      |           |       |        |       |
|                      |                               |           |      | 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管    | ④      |        |           |       |        |       |
|                      |                               |           |      | 排水用硬質塩化ビニル管<br>耐火2層管 | ⑤      |        |           |       |        |       |

| 推定修繕項目       | 対象部位等   | 工事区分 | 修繕期間 | 想定する修繕工事の仕様   | 参照文献        | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|--------------|---|------|------|---|-------------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|              |   |      |      |   |             | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| ②汚水管<br>(屋内) | 共用汚水立管<br>専用汚水枝管                                      | 取替   | 30年  | 配管用炭素鋼鋼管<br>タール処理塗装鋼管<br>排水用硬質塩化ビニル鋼管<br>排水用硬質塩化ビニル管<br>耐火2層管 | ①<br>④<br>⑤ |        | ○         |       |        |       |
|              |   | 取替   | 50年  | 鑄鉄管   | ①           |        | ○         |       |        |       |
| ③排水管<br>(屋外) | 屋外排水管   | 取替   | 25年  | 排水用硬質塩化ビニル管   | ①           |        | ○         |       |        |       |
|              |   | 取替   | 30年  | ヒューム管   | ④           |        | ○         |       |        |       |
| ④雨水樋         | 立樋  | 取替   | 30年  | 硬質塩化ビニル管  | ③           |        | ○         |       |        |       |
| ⑤排水ホソ        | 排水ホソ  | 補修   | 8年   | オーバーホール   | ③           |        | ○         |       |        |       |
|              |   | 取替   | 15年  |   | ③           |        | ○         |       |        |       |
| 9 ガス設備       |   |      |      |   |             |        |           |       |        |       |
| ①ガス管<br>(屋内) | ガス管   | 取替   | 30年  | 配管用炭素鋼鋼管  | ⑥           |        | ○         |       |        |       |
|              | ガスメーター  | 取替   | 10年  |   | —           |        | ○         |       |        |       |
| ②ガス管<br>(屋外) |   | 取替   | 20年  | 配管用炭素鋼鋼管  | ①           |        | ○         |       |        |       |
|              |   | 取替   | 50年  | 被覆鋼管<br>ホリシロ管   | ①           |        | ○         |       |        |       |
| 10 空調換気設備    |   |      |      |   |             |        |           |       |        |       |
| ①空調設備        | 管理室,集会室等のITツ  | 取替   | 15年  |   | ③           |        |           |       | ○      |       |
| ②換気設備        | 管理員室,集会室,機械室,電気室換気扇,ダクト類,換気口,換気ガラ                     | 取替   | 15年  |   | ③           |        | ○         |       |        |       |
| 11 電灯設備      |   |      |      |   |             |        |           |       |        |       |
| ①電灯設備)       | 共用廊下,エントランス等<br>の照明器具,配線器具,<br>非常照明,避難口・通路誘導灯,<br>外灯等 | 取替   | 15年  |   | ③           | ○      | ○         |       |        |       |

| 推定修繕項目     | 対象部位等                          | 工事区分 | 修繕期間  | 想定する修繕工事の仕様 | 参照文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|------------|--------------------------------|------|-------|-------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|            |                                |      |       |             |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| ①電灯設備)     | 非常用照明器具内蔵蓄電池                   | 取替   | 4年～6年 |             | —    | ○      | ○         |       |        |       |
| ②配電盤類      | 配電盤・フック等                       | 取替   | 30年   |             | ③    | ○      |           |       |        |       |
| ③幹線設備      | 引込開閉器,幹線(電灯,動力)等               | 取替   | 30年   |             | ③    | ○      |           |       |        |       |
| ④避雷針設備     | 避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等          | 取替   | 40年   |             | ③    | ○      |           |       |        |       |
| ⑤自家発電設備    | 発電設備                           | 取替   | 30年   |             | ③    | ○      |           |       |        |       |
| 12 情報・通信設備 |                                |      |       |             |      |        |           |       |        |       |
| ①情報・通信設備   | 電話配電盤(MDF),中間端子盤(IDF)等         | 取替   | 30年   |             | ③    |        |           |       | ○      |       |
| ②テレビ共聴設備   | アンプ,増幅器,分配機等同軸ケーブル除く           | 取替   | 15年   |             | ③    |        |           |       | ○      |       |
| ③光ケーブル配線設備 | 住棟内ネットワーク                      | 取替   | 15年   |             | ③    |        |           |       | ○      |       |
| ④インター設備    | インター設備,オートロック設備,住宅情報盤,防犯設備,配線等 | 取替   | 15年   |             | ③    |        |           |       | ○      |       |
| 13 消防用設備   |                                |      |       |             |      |        |           |       |        |       |
| ①屋内消火栓設備   | 消火栓ボックス,消火管,ホース類,屋内消火栓箱等       | 取替   | 25年   |             | ③    | ○      |           |       |        |       |
| ②自動火災報知設備  | 感知器,発信器,表示灯,音響装置,中継器,受信機等      | 取替   | 20年   |             | ③    | ○      |           |       |        |       |

| 推定修繕項目     | 対象部位等  | 工事区分 | 修繕期間 | 想定する修繕工事の仕様  | 参照文献 | 修繕の目的  |           |       |        |       |
|------------|--|------|------|--------------|------|--------|-----------|-------|--------|-------|
|            |  |      |      |              |      | 安全性の確保 | 供給処理機能の維持 | 劣化の軽減 | 利便性の確保 | 美観の維持 |
| ③連結送水管設備   | 送水口,放水口,消火管,消火隊専用栓箱等   | 取替   | 25年  |              | ③    | ○      |           |       |        |       |
| 14 昇降機設備   |  |      |      |              |      |        |           |       |        |       |
| ①昇降機       | 加 <sup>ラ</sup> 内装,扉,三方枠等   | 補修   | 15年  |              | ③    |        |           |       | ○      |       |
|            | 全構成機器  | 取替   | 30年  |              | ③    |        |           |       | ○      |       |
| 15 立体駐車場設備 |  |      |      |              |      |        |           |       |        |       |
| ①自走式駐車場    | 7 <sup>ラ</sup> ハ <sup>ラ</sup> 造(鉄骨造+ALC)   | 補修   | 10年  | 鉄部塗装,車止め等の取替 | ③    |        |           |       | ○      |       |
|            |  | 建替   | 30年  | 全部撤去の上建替     | ③    |        |           |       | ○      |       |
| ②機械式駐車場    | 2段方式,多段方式(昇降式,横行昇降式,ピ <sup>ラ</sup> ット式),垂直循環方式等                                  | 補修   | 5年   | 鉄部塗装,部品交換    | ③    |        |           |       | ○      |       |
|            |  | 建替   | 20年  | 撤去,新設        | ③    |        |           |       | ○      |       |
| 16 外構・付属施設 |  |      |      |              |      |        |           |       |        |       |
| ①外構        | 平面駐車場,車路・歩道等の舗装,側溝,排水溝   | 補修   | 20年  |              | ①    |        |           | ○     | ○      |       |
|            | 囲障(塀,フェ <sup>ス</sup> 等),サ <sup>ラ</sup> イ(案内板),遊具,ハ <sup>ラ</sup> ツ <sup>ラ</sup> 等 | 取替   | 20年  |              | ①    | ○      |           |       | ○      |       |
|            | 埋設排水管,排水樹等,※埋設給水管を除く   | 取替   | 20年  |              | ①    |        | ○         |       |        |       |
| ②付属施設      | 自転車置場,ゴミ集積所  | 取替   | 20年  |              | ①    |        |           |       | ○      |       |
|            | 植栽   | 整備   | 20年  |              | ①    |        |           |       |        | ○     |

| 推定修繕<br>項目 | 対象部位等           | 工事<br>区分 | 修繕<br>期間 | 想定する修繕工事の仕様  | 参<br>照<br>文<br>献 | 修繕の目的                      |   |                       |                            |                       |
|------------|-----------------|----------|----------|--------------|------------------|----------------------------|---|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
|            |                 |          |          |              |                  | 安<br>全<br>性<br>の<br>確<br>保 | 供<br>給<br>処<br>理<br>機<br>能<br>の<br>維<br>持 | 劣<br>化<br>の<br>軽<br>減 | 利<br>便<br>性<br>の<br>確<br>保 | 美<br>観<br>の<br>維<br>持 |
| 17 仮設工事    |                 |          |          |              |                  |                            |   |                       |                            |                       |
| ① 共通仮設     |                 | 仮設       | 18年      | 仮設事務所,資材置き場等 | －                |                            |   |                       |                            |                       |
| ② 直接仮設     |                 | 仮設       | 18年      | 桝組足場,養生シート等  | －                |                            |   |                       |                            |                       |
| 18 専用部分    |                 |          |          |              |                  |                            |   |                       |                            |                       |
| ① 住設機器     | 浴室ユニット          | 取替       | 25年      |              | ①                |                            |   |                       | ○                          |                       |
| ② 設備機器     | 分電盤             | 取替       | 15年      |              | ①                |                            | ○   |                       |                            |                       |
|            | 給湯・暖房器、<br>パライズ | 取替       | 15年      |              | ①                |                            |   |                       | ○                          |                       |
|            | 換気扇             | 取替       | 20年      |              | ①                |                            |   |                       | ○                          |                       |

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定方針（案）
- ② UR 賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント  
（国土交通省住宅局/2008年/6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）  
（社）高層住宅管理業協会/2007年10月
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修  
（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き  
（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月