

平戸市公営住宅等長寿命化計画

(令和 2 年度～令和 11 年度)

令和 2 年 12 月

平戸市

目次

1	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
1-1	計画の目的	1
1-2	計画の位置づけ	1
1-3	計画期間	2
1-4	計画対象	2
2	公営住宅等の管理状況	3
2-1	立地及び敷地条件	3
2-2	住棟別管理状況	6
2-3	共同施設等	10
2-4	入居状況	11
2-5	現地調査及び団地カルテ調査	13
3	公営住宅等ストックの状況	14
3-1	平戸市の人口・世帯数等の現状	14
3-2	平戸市の住宅事情の把握	18
3-3	公営住宅等ストックの課題	22
4	目標・整備水準	23
4-1	基本目標	23
4-2	整備水準	24
5	将来ストック数の推計	26
6	事業手法の再検討	29
6-1	判定基準の設定	29
6-2	団地単位及び住棟単位の判定	31
7	手法別の実施方針	53
7-1	点検の実施方針	53
7-2	計画修繕の実施方針	53
7-3	改善事業の実施方針	57
7-4	建替事業の実施方針	59
7-5	解体事業の実施方針	60
8	長寿命化のための事業実施予定一覧	61
8-1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	61
8-2	新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	65
8-3	共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)	66
9	ライフサイクルコストとその縮減効果	67
9-1	基本的な考え方	67
9-2	算出方法	68
9-3	算出結果	69
10	計画の推進に向けた方策	74

1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1-1 計画の目的

本市では令和2年4月1日現在、31団地881戸の公営住宅、4団地28戸の特定公共賃貸住宅及び5団地56戸の一般住宅の計965戸の市営住宅と1団地6戸の県公社住宅を管理しているが、そのうち耐用年数を超える住戸が4割を超えており、本市においては厳しい財政事情の中で、公営住宅等ストックに対して適切な維持や管理、運営を行うことが求められている。

このような状況の中で、「住生活基本計画（全国計画）」の改訂（平成28年3月）や公共施設等総合管理計画等の策定にあたっての策定指針の発行（平成26年4月）等に伴い、平成28年8月には「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、中長期（概ね30年程度）の管理の見通しに基づく計画策定や、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計、それらを踏まえた事業手法の選定が求められている。

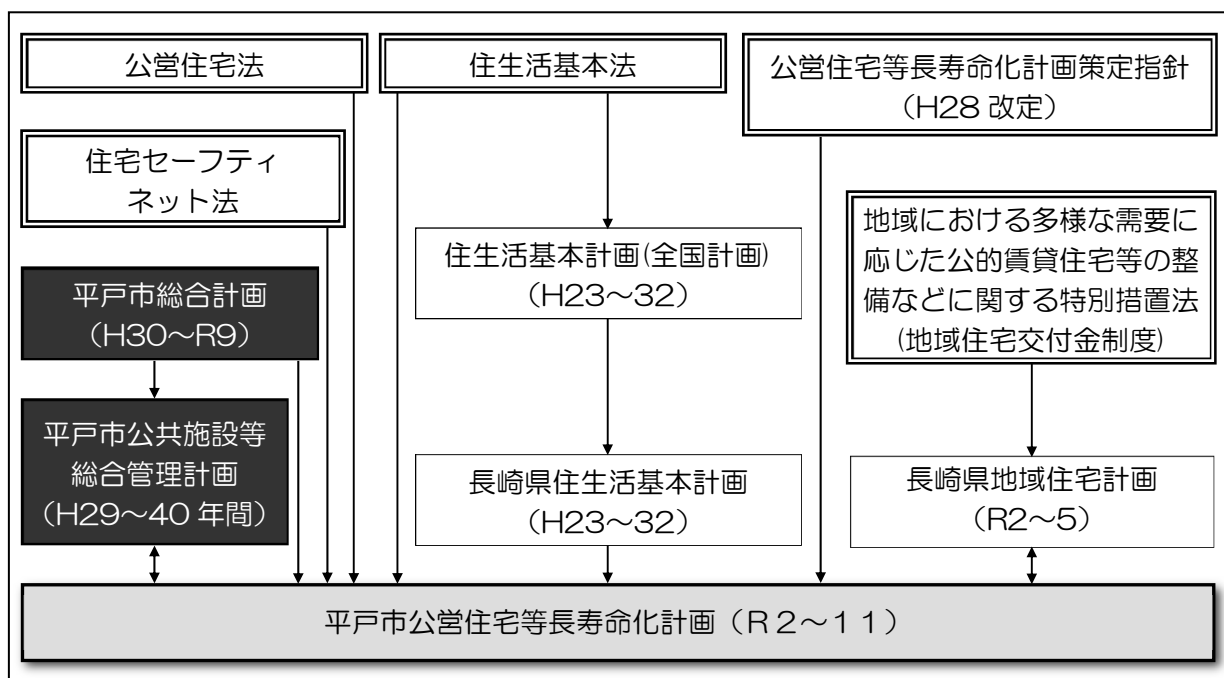
以上の変化を踏まえ、平成28年度に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、住宅政策の方向性及び公営住宅等の役割を見直し、各住宅を長期的に活用していくための点検、計画修繕、改善等の具体的方策を実施することを本計画の目的とする。

1-2 計画の位置づけ

本計画では、総合的な施策の方針を決定する平戸市総合計画に加え、公共施設全体の更新、改修等の方針を示した平戸市公共施設等総合管理計画との整合を図り、公営住宅等の活用方針を検討する計画として位置づける。

また、住生活基本法や公営住宅法、住宅セーフティネット法の方針に基づくとともに、住宅施策の上位計画である住生活基本計画（全国計画）及び長崎県住生活基本計画等と整合・連携を図る。

■計画の位置づけ



1－3 計画期間

本計画の計画期間は、令和 2 年度（2020 年度）から令和 11 年度（2029 年度）までの 10 年間とし、団地ごとの事業手法、スケジュール等を定めるなど事業実施のプログラムを位置づける。

また、本計画では、中長期（今後 30 年）の管理の見通しを位置づけ、その見通しに基づいた 10 年間の計画とする。

なお、社会・経済情勢の変化などを勘案し、概ね 5 年後を目途に見直しを行うこととする。

1－4 計画対象

本計画では、令和 2 年 4 月 1 日現在において、本市が管理する全ての公的賃貸住宅である 41 団地、193 棟、971 戸を対象とする。

2 公営住宅等の管理状況

2-1 立地及び敷地条件

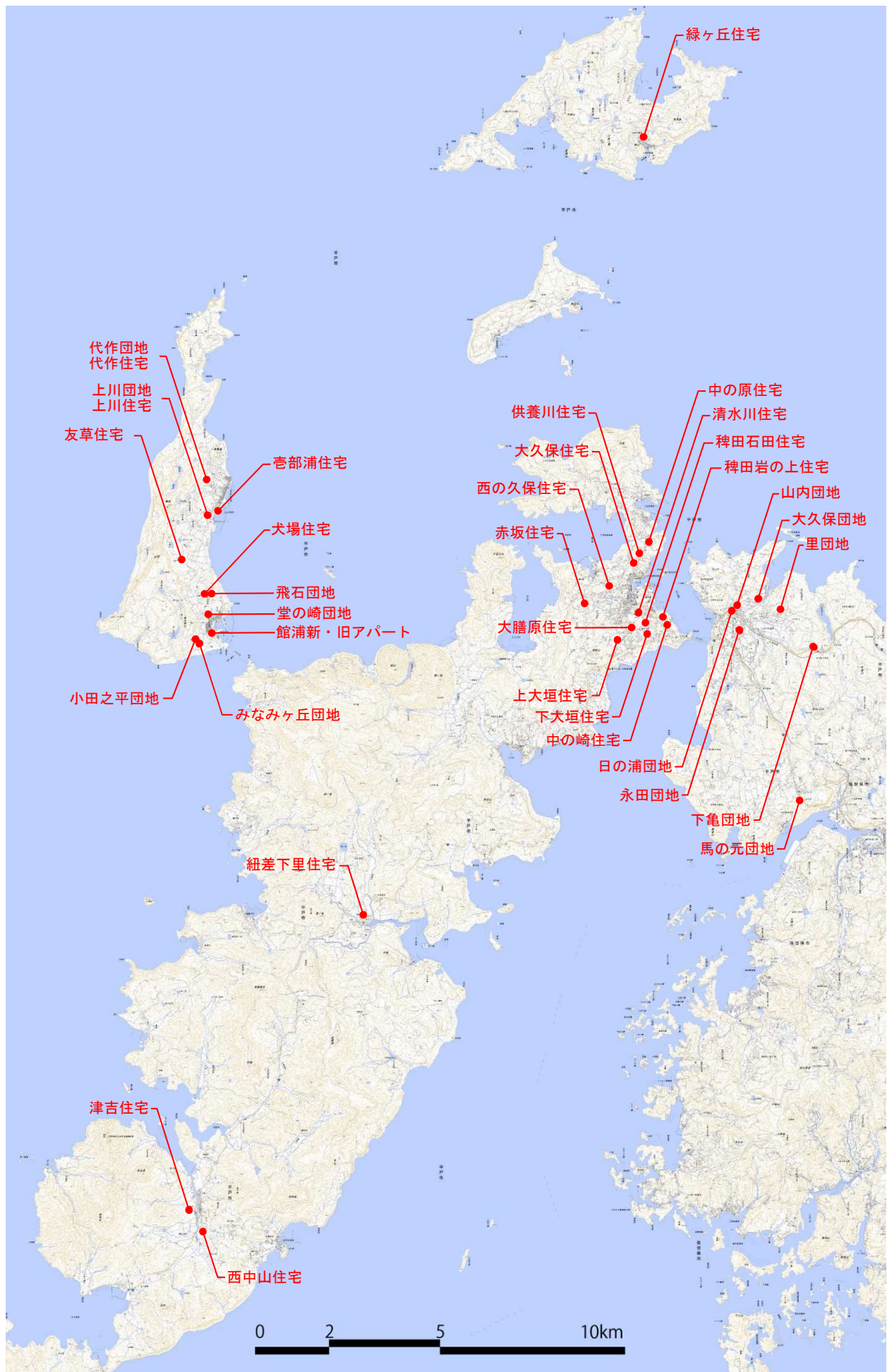
(1) 立地条件

平戸市にある公営住宅等の概況を一覧表及び位置図に示す。

■公営住宅等概況一覧表

地区	No.	種別	団地名	小学校区	用途地域	敷地面積 (㎡)	構造	建設年度	棟数	現況 戸数
平戸	1	公営	稗田岩の上住宅	平戸小	1低	3,014	木造	S36	7	13
	2	公営	中の崎住宅	平戸小	1低	2,099	木造	S30	8	8
	3	公営	稗田石田住宅	平戸小	1低	2,139	木造	S31	7	9
	4	公営	下大垣住宅	平戸小	1中高	5,251	木造	S33,34	19	26
	5	公営	上大垣住宅	平戸小	1中高	2,134	耐二	S60	4	16
	6	公営	大膳原住宅(平屋)	平戸小	1中高	10,877 ※1	簡平	S39,40,41	12	60
	7	公営	大膳原住宅	平戸小	1中高	※1と同敷地	中耐	S55,56	2	48
	8	公営	清水川住宅	平戸小	1低	6,282	中耐	S53,54	3	54
	9	公営	西の久保住宅	平戸小	1低	1,269	木造	S36	3	5
	10	公営	大久保住宅	平戸小	1低	3,748	簡平	S38	4	20
	11	公営	中の原住宅	平戸小	無指定	12,909	簡平	S42,43,44	19	79
	12	公営	紐差下里住宅	紐差小	無指定	902	簡平	S45	1	5
	13	公営	津吉住宅	津吉小	無指定	275	簡平	S45	1	5
	14	公営	西中山住宅	津吉小	無指定	722	簡平	S59	2	8
	15	公営	赤坂住宅	平戸小	無指定	12,825	簡平	S49,50,52	9	48
	16	公営	供養川住宅	平戸小	無指定	1,665	耐二	H16	2	22
小計									103	426
田平	17	公営	山内団地	田平北小	無指定	5,766	中耐	H3,4	3	48
	18	公営	永田団地	田平北小	無指定	12,605	中耐	S57,59,62,H1	5	86
	19	公営	馬の元団地	田平南小	無指定	5,191 ※2	簡二	S50,51	5	20
	20	公営	里団地	田平東小	無指定	24,266	簡平	S45,46,47,48,49	17	75
							簡二	S53,54,55	6	30
	21	公営	大久保団地(田平・平屋)	田平北小	無指定	14,840 ※3	簡平	S38,40	4	19
	22	公営	大久保団地(田平)	田平北小	無指定	※3と同敷地	木造	H16,17,19,20,21,22,24	9	50
	23	公営	下亀団地	田平東小	無指定	10,060 ※4	木造	S37	2	4
							簡平	S38,40	4	13
	24	特公賃	下亀団地(特公賃)	田平東小	無指定	※4と同敷地	木造	H14	2	2
25	特公賃	馬の元団地(特公賃)	田平南小	無指定	※2と同敷地	木造	H13,14	4	4	
26	特公賃	日の浦団地(特公賃)	田平北小	無指定	2,925	木造	H16,17,18,19	5	10	
小計									66	361
生月	27	公営	飛石団地	山田小	無指定	2,062	簡平	S41	2	10
	28	公営	館浦旧アパート	山田小	無指定	557	中耐	S29	1	24
	29	公営	館浦新アパート	山田小	無指定	753	中耐	S49	1	18
	30	公営	堂の崎団地	山田小	無指定	1,012	木造	S35	1	2
	31	公営	上川団地	生月小	無指定	2,612 ※5	中耐	S57	1	24
	32	公営	小田之平団地	山田小	無指定	2,467 ※6	中耐	H1	1	12
	33	公営	壱部浦住宅	生月小	無指定	1,892	耐二	H27	2	16
	34	特公賃	代作団地(特公賃)	生月小	無指定	882	中耐	H6	1	12
	35	一般	代作住宅	生月小	無指定	2,205	耐二	S47,55	3	15
	36	一般	犬場住宅	山田小	無指定	2,458	耐二	S48,55,57	4	21
	37	一般	上川住宅	生月小	無指定	※5と同敷地	簡平	S55	2	3
	38	一般	友草住宅	山田小	無指定	408	耐二	S49	1	5
	39	一般	みなみヶ丘団地	山田小	無指定	1,813	中耐	H11	1	12
	40	県公社	小田之平団地(県公社)	山田小	無指定	※6と同敷地	中耐	H1	1	6
	小計									22
大島	41	公営	緑ヶ丘住宅	大島小	無指定	1,735	木造	S30	2	4
	小計									2
合計									193	971

■ 公営住宅等位置図



市内は大きく平戸地区、田平地区、生月地区及び大島地区の 4 つの地区に分かれており、ほとんどの公営住宅等はそれぞれの地区の中心部に点在している。その位置や分布に規則性はないが、建築年度の古い住宅は接続道路が狭く、主要道路から離れている場合が多い。

令和 2 年 4 月 1 日現在、市内には 41 団地 971 戸があり、種類別では公営住宅が 31 団地 881 戸、特定公共賃貸住宅が 4 団地 28 戸、一般住宅が 5 団地 56 戸、県公社住宅が 1 団地 6 戸である。なお、県公社住宅は公営住宅と同敷地、棟続きにある。

(2) 敷地条件

41 団地の内、用途地域内にある住宅が 10 団地あり、6 団地は第一種低層住居地域にあり、4 団地は第一種中高層住居地域にある。

長崎県ハザードマップによると、津波災害警戒区域内に入っている団地は存在しないが、土砂災害警戒区域内には、中の崎住宅、稗田石田住宅、下大垣住宅、津吉住宅、山内団地、馬の元団地（公営）、馬の元団地（特公賃）、緑ヶ丘住宅の 8 つの団地が入っている。さらに急傾斜地の崩壊が起こる可能性があるとして、供養川住宅と日の浦団地の 2 団地が土砂災害特別警戒区域内に入っている。

2-2 住棟別管理状況

(1) 住宅数、管理戸数

平戸市は、平戸島の市街地部と中南部、田平地区、生月島の生月地区、的山大島の大島地区で構成され、地区別の公営住宅の管理状況は下表のとおりである。

平戸及び田平地区に約 8 割の住宅が建築されており、平戸地区市街地部に集中している。規模の大きい団地では平屋と中層の住棟が混在する。

大島地区は 1 団地があるが、すでに入居募集を停止しており、この地区の公営住宅は将来的に用途廃止が予定されている。

■地区別管理状況

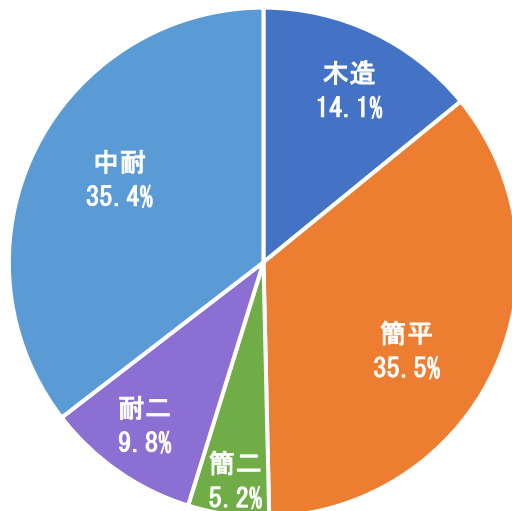
地区		管理状況			備考
平戸		16 団地	426 戸	43.9%	うち募集停止 5 団地 33 戸
	市街地部	13 団地	408 戸	42.0%	
	中南部	3 団地	18 戸	1.9%	
田平		10 団地	361 戸	37.2%	うち募集停止 2 団地 8 戸
生月		14 団地	180 戸	18.5%	うち募集停止 3 団地 24 戸
大島		1 団地	4 戸	0.4%	うち募集停止 1 団地 4 戸

(2) 建築年度・構造別の棟数及び戸数

構造別ストック状況は、木造 69 棟 137 戸 (14.1%)、簡易耐火構造平屋建て (簡平) 77 棟 345 戸 (35.5%)、簡易耐火構造二階建て (簡二) 11 棟 50 戸 (5.1%)、耐火構造二階建て (耐二) 16 棟 95 戸 (9.8%)、中層耐火構造 (中耐) 20 棟 344 戸 (35.4%) となっている。

建築年度別の構造と棟数・戸数の関係性を見ると、昭和 45 (1970) 年度以前建設の住宅が 102 棟 326 戸と最も多く、全体ストックのうち棟数が 2 分の 1、戸数が 3 分の 1 を占めており、そのほとんどが木造あるいは簡易耐火構造平屋建て (簡平) である。昭和 46 (1971) 年度以降は木造以外の構造による住宅が主に建設され、昭和 61 (1986) 年度から平成 12 (2000) 年度にかけては中層耐火構造 (中耐) の住宅しか建設されていない。しかし、平成 13 (2001) 年度以降になると木造と耐火構造二階建て (耐二) のどちらかしか建設されていない。

■ 公営住宅等の構造別ストック状況



■ 木造住宅（稗田岩の上住宅）



■ 建築年度・構造別の棟数

年度		木造	簡平	簡二	耐二	中耐	合計 (棟)
1970 年度以前	～S45	49	52			1	102
1971～1975 年度	S46～S50		18	3	5	1	27
1976～1980 年度	S51～S55		5	8	2	4	19
1981～1985 年度	S56～S60		2		5	5	12
1986～1990 年度	S61～H2					4	4
1991～1995 年度	H3～H7					4	4
1996～2000 年度	H8～H12					1	1
2001～2005 年度	H13～H17	13			2		15
2006～2010 年度	H18～H22	6					6
2011～2015 年度	H23～H27	1			2		3
計(棟)		69	77	11	16	20	193

■ 建築年度・構造別の戸数

年度		木造	簡平	簡二	耐二	中耐	合計 (戸)
1970 年度以前	～S45	71	231			24	326
1971～1975 年度	S46～S50		83	10	25	18	136
1976～1980 年度	S51～S55		23	40	10	78	151
1981～1985 年度	S56～S60		8		22	104	134
1986～1990 年度	S61～H2					48	48
1991～1995 年度	H3～H7					60	60
1996～2000 年度	H8～H12					12	12
2001～2005 年度	H13～H17	32			22		54
2006～2010 年度	H18～H22	28					28
2011～2015 年度	H23～H27	6			16		22
計(戸)		137	345	50	95	344	971
比率		14.1%	35.5%	5.2%	9.8%	35.4%	100.0%

(3) 耐用年数経過状況

耐用年数を経過している住棟は 126 棟 416 戸にのぼり、全体の 4 割を超える。また、築年数が耐用年数の 2 分の 1 以上を経過し耐用年数を経過していない住棟は 39 棟 335 戸、耐用年数の 2 分の 1 未満の住棟は 28 棟 220 戸となっている。

■耐用年数経過状況

地区	No.	種別	団地名	構造	建設年度	棟数	現況戸数	耐用年数経過	耐用年数1/2以上かつ耐用年数未満	耐用年数1/2未満	
平戸	1	公営	稗田岩の上住宅	木造	S36	7	13	○			
	2	公営	中の崎住宅	木造	S30	8	8	○			
	3	公営	稗田石田住宅	木造	S31	7	9	○			
	4	公営	下大垣住宅	木造	S33,34	19	26	○			
	5	公営	上大垣住宅	耐二	S60	4	16			○	
	6	公営	大膳原住宅(平屋)	簡平	S39,40,41	12	60	○			
	7	公営	大膳原住宅	中耐	S55,56	2	48		○		
	8	公営	清水川住宅	中耐	S53,54	3	54		○		
	9	公営	西の久保住宅	木造	S36	3	5	○			
	10	公営	大久保住宅	簡平	S38	4	20	○			
	11	公営	中の原住宅	簡平	S42,43,44	19	79	○			
	12	公営	紐差下里住宅	簡平	S45	1	5	○			
	13	公営	津吉住宅	簡平	S45	1	5	○			
	14	公営	西中山住宅	簡平	S59	2	8	○			
	15	公営	赤坂住宅	簡平	S49,50,52	9	48	○			
	16	公営	供養川住宅	耐二	H16	2	22			○	
	小計						103	426	286	102	38
田平	17	公営	山内団地	中耐	H3,4	3	48			○	
	18	公営	永田団地	中耐	S57,59,62,H1	5	86		○(2棟56戸)	○(3棟30戸)	
	19	公営	馬の元団地	簡二	S50,51	5	20		○		
	20	公営	里団地	簡平	S45,46,47,48,49	17	75	○			
				簡二	S53,54,55	6	30		○		
	21	公営	大久保団地(田平・平屋)	簡平	S38,40	4	19	○			
	22	公営	大久保団地(田平)	木造	H16,17,19,20,21,22,24	9	50		○(2棟10戸)	○(7棟40戸)	
	23	公営	下亀団地	木造	S37	2	4	○			
				簡平	S38,40	4	13	○			
	24	特公賃	下亀団地(特公賃)	木造	H14	2	2		○		
	25	特公賃	馬の元団地(特公賃)	木造	H13,14	4	4		○		
	26	特公賃	日の浦団地(特公賃)	木造	H16,17,18,19	5	10		○(2棟4戸)	○(3棟6戸)	
小計						66	361	111	126	124	
生月	27	公営	飛石団地	簡平	S41	2	10	○			
	28	公営	館浦旧アパート	中耐	S29	1	24		○		
	29	公営	館浦新アパート	中耐	S49	1	18		○		
	30	公営	堂の崎団地	木造	S35	1	2	○			
	31	公営	上川団地	中耐	S57	1	24		○		
	32	公営	小田之平団地	中耐	H1	1	12			○	
	33	公営	壱部浦住宅	耐二	H27	2	16			○	
	34	特公賃	代作団地(特公賃)	中耐	H6	1	12			○	
	35	一般	代作住宅	耐二	S47,55	3	15		○		
	36	一般	犬場住宅	耐二	S48,55,57	4	21		○		
	37	一般	上川住宅	簡平	S55	2	3	○			
	38	一般	友草住宅	耐二	S49	1	5		○		
	39	一般	みなみヶ丘団地	中耐	H11	1	12			○	
	40	県公社	小田之平団地(県公社)	中耐	H1	1	6			○	
	小計						22	180	15	107	58
	大島	41	公営	緑ヶ丘住宅	木造	S30	2	4	○		
小計					2	4	4	0	0		
合計						193	971	416	335	220	
比率								42.8%	34.5%	22.7%	

(4) 住戸規模

住戸規模が 30 m²に満たない住宅は 36 棟 53 戸、30 m²以上 50 m²未満の住宅は 94 棟 417 戸、50 m²以上の住宅は 63 棟 501 戸ある。なお、30 m²に満たない住宅は昭和 30 年代に建築された木造住宅である。

■住戸規模別棟数・戸数

住戸規模	棟		住戸	
	棟数 (棟)	比率 (%)	戸数 (戸)	比率 (%)
30 m ² 未満	36	18.7	53	5.5
30 m ² 以上 50 m ² 未満	94	48.7	417	42.9
50 m ² 以上	63	32.6	501	51.6

(5) 整備状況別戸数

浴室がない住戸は 306 戸と全体の 30%を超えており、合併浄化槽などの污水处理施設のない住戸は 479 戸あり、全体の 49%となっている。また、高齢者対応仕様の整備がされていない団地については 855 戸あり、全体の 88%にのぼっている。

■整備状況別戸数

	浴室無し	污水处理施設なし	高齢者仕様の未整備
戸数 (戸)	306	479	855
全戸数に対する構成比 (%)	31.5	49.3	88.1

2－3 共同施設等

(1) 集会室

本市の公営住宅等の内で集会室を有しているのは、清水川住宅、山内団地、永田団地、里団地及び大久保団地（田平）の5箇所である。基本的に約50戸以上の住戸がある団地には設置されている。

■永田団地集会室



■大久保団地（田平）集会室



(2) 児童遊園

児童遊園を有しているのは、大膳原住宅、山内団地、永田団地、馬の元団地、大久保団地（田平）、上川団地の6箇所である。

■大膳原団地



■馬の元団地



(3) 駐車場

駐車場に関しては、敷地内あるいは隣接する敷地に白線で区画されており、さらに番号等で管理されているとみられる場所について、現地調査をした際に確認を行った。

駐車場を備えている団地は19団地あり、そのうち住戸数と同数あるいはそれ以上の区画がある団地は17団地であった。それ以外の団地においては、敷地内の空地を駐車場代わりに利用しているようである。

■駐車場整備状況

No.	種別	団地名	戸数（戸）	駐車台数（台）
5	公営	上大垣住宅	16	25
6	公営	大膳原住宅（平屋）	60	11
7	公営	大膳原住宅	48	29
8	公営	清水川住宅	54	66
14	公営	西中山住宅	8	14
16	公営	供養川住宅	22	27
17	公営	山内団地	48	81
18	公営	永田団地	86	114
19	公営	馬の元団地	20	20
22	公営	大久保団地（田平）	50	68
26	特公賃	日の浦団地	10	10
27	公営	飛石団地	10	10
31	公営	上川団地	24	34
32	公営	小田之平団地	12	20
33	公営	壱部浦住宅	16	16
34	特公賃	代作団地	12	20
35	一般	代作住宅	15	16
39	一般	みなみヶ丘団地	12	21
40	県公社	小田之平団地	6	12
合計			529	614

2－4 入居状況

（１）入居数

次項の入居状況一覧表に示す通り、入居率は公営住宅が 88.5%、特定公営賃貸住宅が 96.4%、一般住宅が 69.6%、県公社住宅が 100.0%、全体で 87.7%となっている。特に、木造の団地は老朽度が高く、危険なため募集停止している所もあり、入居率が低くなっているところが多い。一般住宅の入居率が低いのは、ほとんどの住宅が建物の耐用年数の 2 分の 1 を超えており、老朽化が進んでいるためと考えられる。

■入居状況一覧表

(R2.4.1.現在)

No.	種別	団地名	戸数	入居戸数	空家戸数	募集停止戸数	入居率
1	公営	稗田岩の上住宅	13	4	9	9	30.8%
2	公営	中の崎住宅	8	3	5	5	37.5%
3	公営	稗田石田住宅	9	6	3	3	66.7%
4	公営	下大垣住宅	26	12	14	14	46.2%
5	公営	上大垣住宅	16	16	0	－	100.0%
6	公営	大膳原住宅(平屋)	60	56	4	－	93.3%
7	公営	大膳原住宅	48	45	3	－	93.8%
8	公営	清水川住宅	54	53	1	－	98.1%
9	公営	西の久保住宅	5	3	2	2	60.0%
10	公営	大久保住宅	20	20	0	－	100.0%
11	公営	中の原住宅	79	72	7	－	91.1%
12	公営	紐差下里住宅	5	4	1	－	80.0%
13	公営	津吉住宅	5	5	0	－	100.0%
14	公営	西中山住宅	8	8	0	－	100.0%
15	公営	赤坂住宅	48	46	2	－	95.8%
16	公営	供養川住宅	22	22	0	－	100.0%
17	公営	山内団地	48	46	2	－	95.8%
18	公営	永田団地	86	85	1	－	98.8%
19	公営	馬の元団地	20	20	0	－	100.0%
20	公営	里団地	105	98	7	－	93.3%
21	公営	大久保団地(田平・平屋)	19	13	6	6	68.4%
22	公営	大久保団地(田平)	50	49	1	－	98.0%
23	公営	下亀団地	17	15	2	2	88.2%
27	公営	飛石団地	10	10	0	－	100.0%
28	公営	舘浦旧アパート	24	5	19	19	20.8%
29	公営	舘浦新アパート	18	18	0	－	100.0%
30	公営	堂の崎団地	2	0	2	2	0.0%
31	公営	上川団地	24	19	5	－	79.2%
32	公営	小田之平団地	12	11	1	－	91.7%
33	公営	壱部浦住宅	16	16	0	－	100.0%
41	公営	緑ヶ丘住宅	4	0	4	4	0.0%
公営 計			881	780	101	66	88.5%
24	特公賃	下亀団地	2	2	0	－	100.0%
25	特公賃	馬の元団地	4	4	0	－	100.0%
26	特公賃	日の浦団地	10	10	0	－	100.0%
34	特公賃	代作団地	12	11	1	－	91.7%
特公賃 計			28	27	1	0	96.4%
35	一般	代作住宅	15	11	4	－	73.3%
36	一般	犬場住宅	21	14	7	－	66.7%
37	一般	上川住宅	3	0	3	3	0.0%
38	一般	友草住宅	5	3	2	－	60.0%
39	一般	みなみヶ丘団地	12	11	1	－	91.7%
一般 計			56	39	17	3	69.6%
40	県公社	小田之平団地	6	6	0	－	100.0%
県公社 計			6	6	0	0	100.0%
合計			971	852	119	69	87.7%

2－5 現地調査及び団地カルテ調査

現地調査は、外観目視調査を基本とし、以下の調査内容で実施した。

調査対象	離島にある大島地区（的山大島）を除く 40 団地
調査項目	外装の劣化状況
調査日時	令和 2 年 11 月 25 日～27 日

（１）団地カルテ調査（敷地状況、建物状況、入居状況）

ほとんどの団地において、特異な状況はなく、清潔に保たれており、きちんと維持管理されている。ただし、空室あるいは空家がある場合は周辺植物の繁茂等で見通しも悪く、特に耐用年数を経過した団地には、一部の建物で損傷のあるものもある。

（カルテ参照）

（２）外装劣化状況確認（外壁、屋上防水、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺等）

基本的に改修履歴があるほとんどの団地についてはその効果が見られた。一部の団地では外壁がカビ等で黒ずんでいたたり、亀裂が入っている住棟もあったが、概ね良好な状態である。

（カルテ参照）

3 公営住宅等ストックの状況

3-1 平戸市の人口・世帯数等の現状

本計画の策定に当たり、国勢調査、住宅・土地統計調査、並びに市が管理する統計データを用い、現状を整理する。

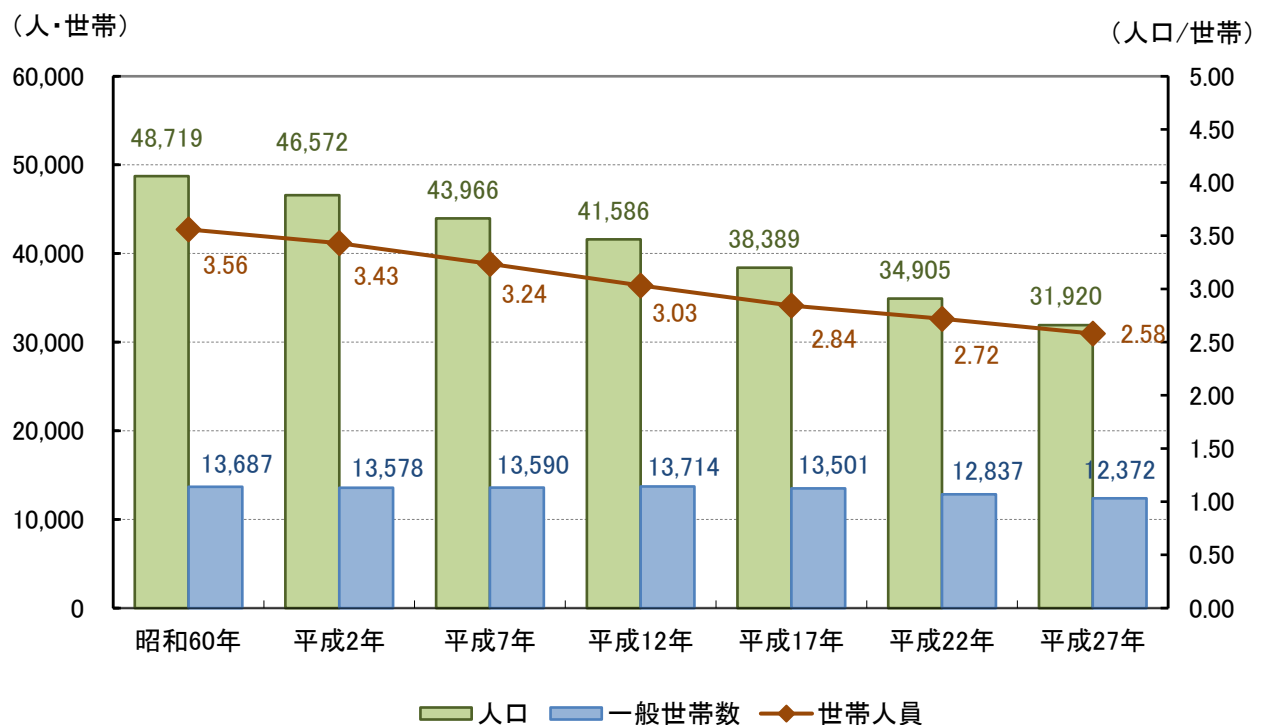
なお、国勢調査と住宅・土地統計調査については5年ごとに調査を実施しており、経年変化はこれに合わせたものとする。

(1) 人口・一般世帯数の推移

本市の平成27年の人口は31,920人、一般世帯12,372世帯（世帯総数12,421世帯）である。人口の推移をみると年々減少傾向にあり、平成27年時点では昭和60年の3分の2程度まで減少しており、平成22年から平成27年の人口増減率は△8.6%と減少率が大きくなっている。

また、一般世帯数についても、平成17年までは概ね13,500世帯で推移していたが、平成22年から減少に転じ、平成27年も減少が継続している。

■人口・一般世帯数の推移



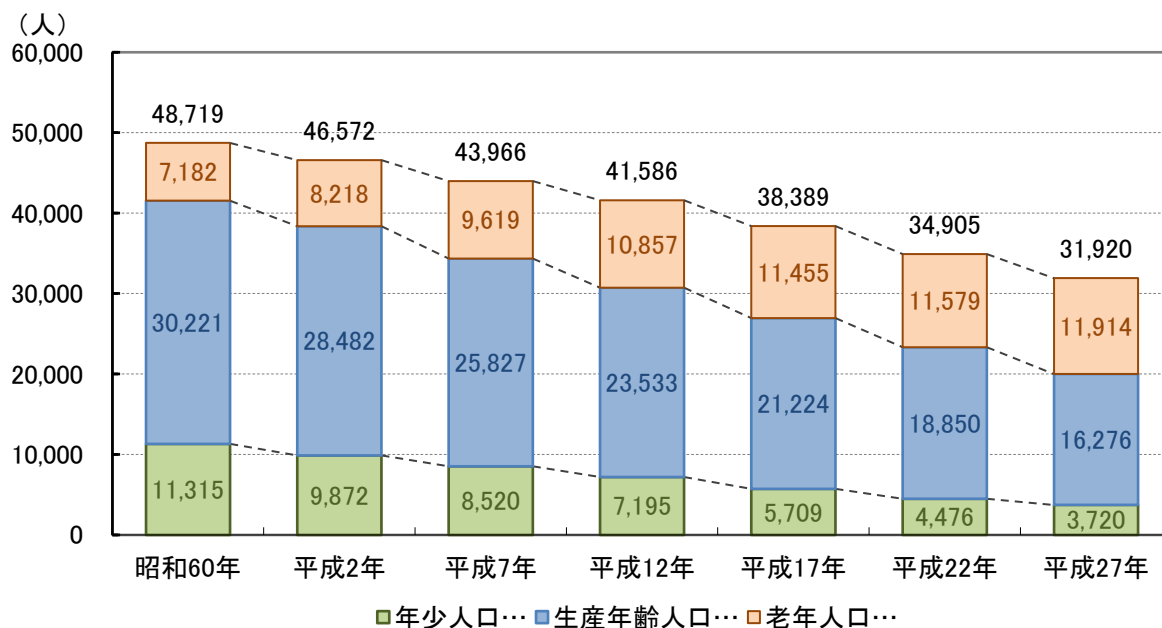
資料：各年国勢調査

(2) 年齢別人口の推移

平成 27 年の国勢調査によると、平戸市の人口は 14 歳以下では 3,720 人 (11.7%)、15～64 歳以下は 16,276 人 (51.0%)、65 歳以上は 11,914 人 (37.3%) となっている。

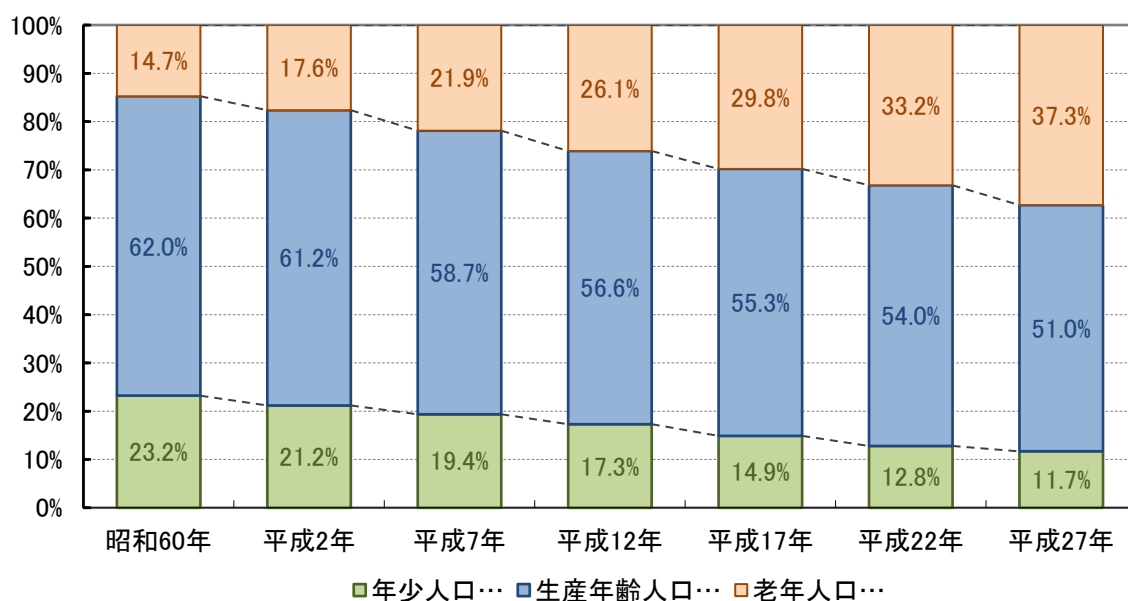
平成 27 年までの過去 30 年間の推移をみると、14 歳以下の割合は昭和 60 年の 23.2% から 11.5 ポイント減少しており、65 歳以上の割合は 14.7% から 22.6 ポイント増加しており、少子高齢化が進行していることがうかがえる。

■年齢別人口の推移



資料：各年国勢調査

■年齢別人口の推移 構成比

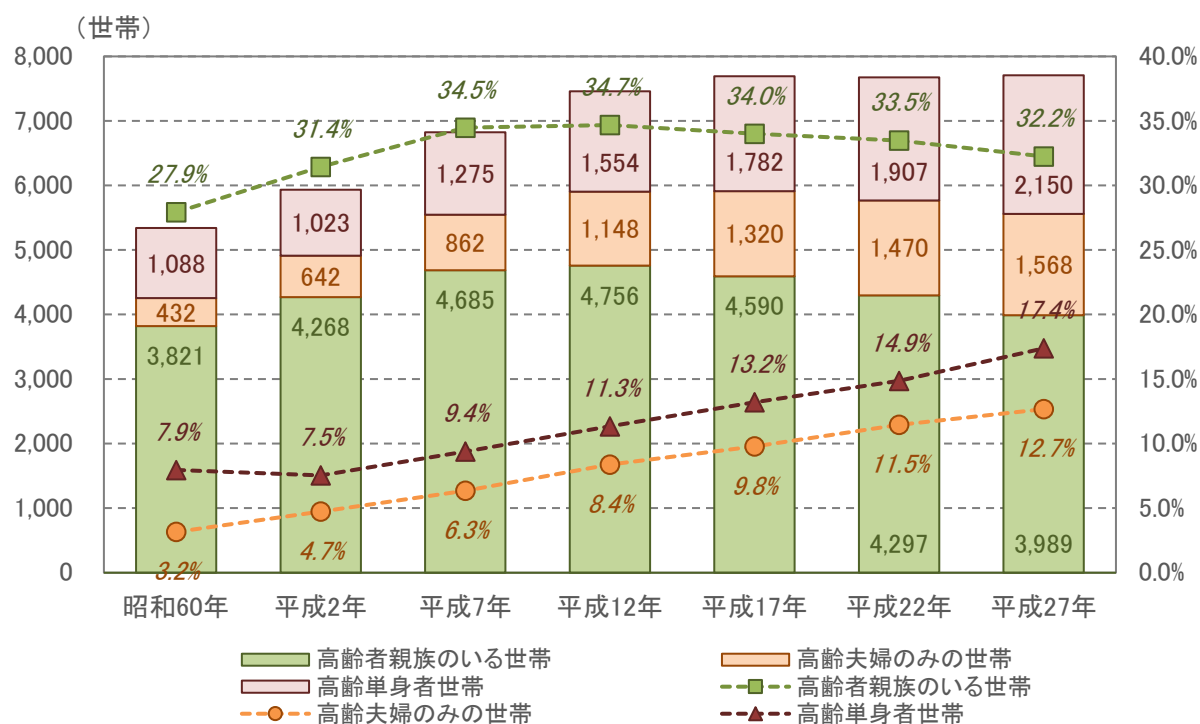


資料：各年国勢調査

(3) 高齢者世帯数の推移

65 歳以上の高齢者世帯について、65 歳以上の高齢者親族のいる世帯、高齢者夫婦のみの世帯、高齢単身者の世帯の構成別に分けて平成 27 年までの過去 30 年間の推移をみると、高齢者親族のいる世帯については、平成 12 年をピークにして減少傾向にあり、高齢者夫婦のみの世帯、高齢単身者の世帯については、増加傾向にある。

■ 高齢者世帯数の推移



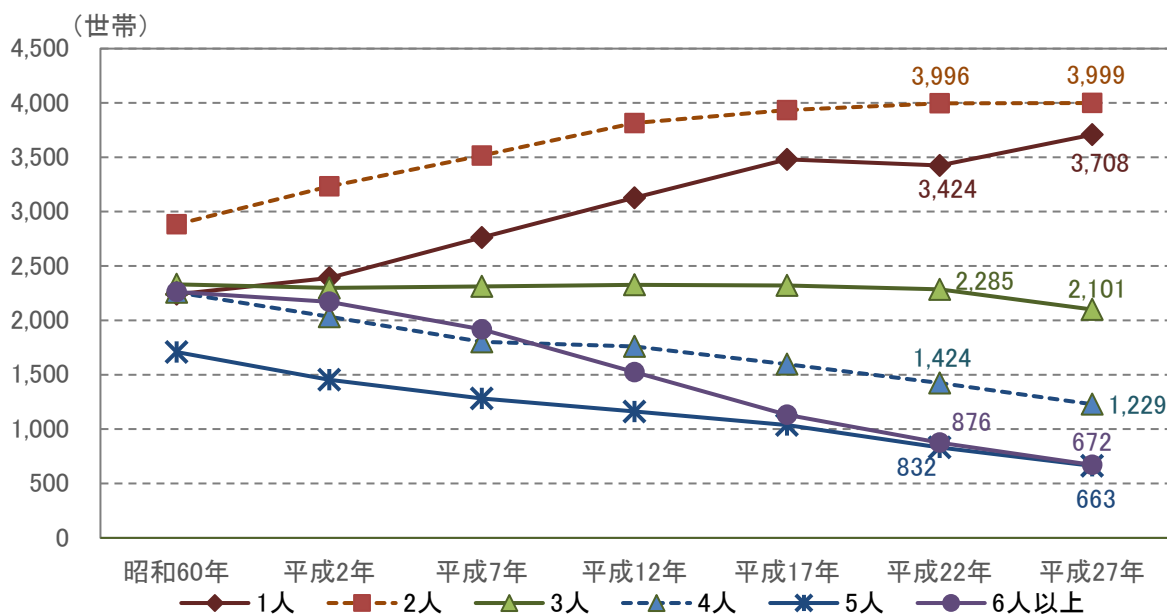
資料：各年国勢調査

(4) 一般世帯人員数別世帯数の状況

平成 27 年の国勢調査における平戸市の一般世帯数は 12,372 世帯で、単身世帯の 3,708 世帯 (30.0%) と 2 人世帯の 3,999 世帯 (32.3%) が突出しており、一方で 5 人世帯は 663 世帯 (5.4%)、6 人世帯は 672 世帯 (5.4%) にとどまっている。

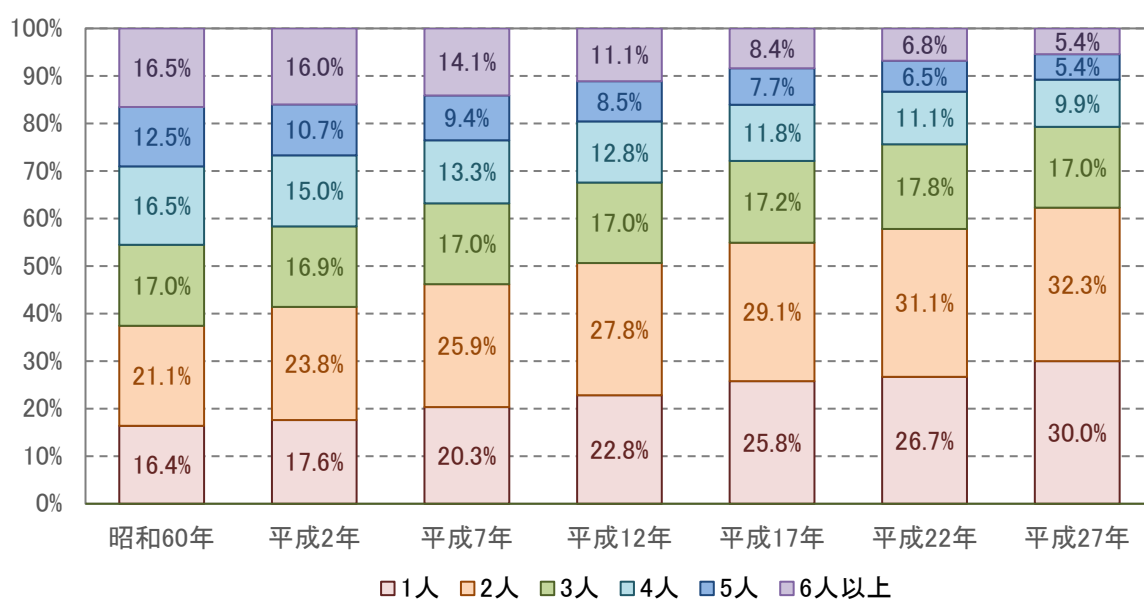
平成 27 年までの 30 年間の経年変化をみると、3 人世帯については 17% 程度でほぼ横ばいで、単身及び 2 人世帯は増加しているが、4 人・5 人・6 人世帯では減少している。

■世帯人員数別世帯数の推移



資料：各年国勢調査

■世帯人員数別世帯数の推移 構成比



資料：各年国勢調査

3-2 平戸市の住宅事情の把握

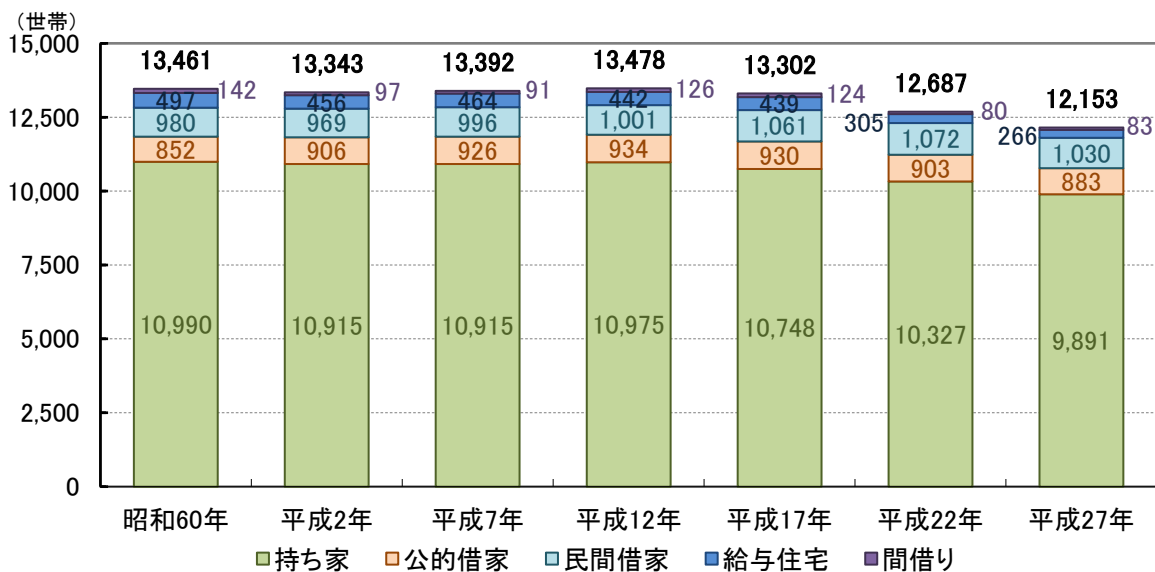
(1) 住宅所有関係別一般世帯数

平成 27 年の国勢調査における一般世帯数は 12,372 世帯で、そのうち住宅に住む世帯は 12,153 世帯である。

これを住宅の所有関係別にみると、持ち家が 9,891 世帯 (81.4%)、公的借家が 883 世帯 (7.3%)、民間借家が 1,030 世帯 (8.5%)、給与住宅が 266 世帯 (2.2%)、間借りが 83 世帯 (0.7%) となっている。

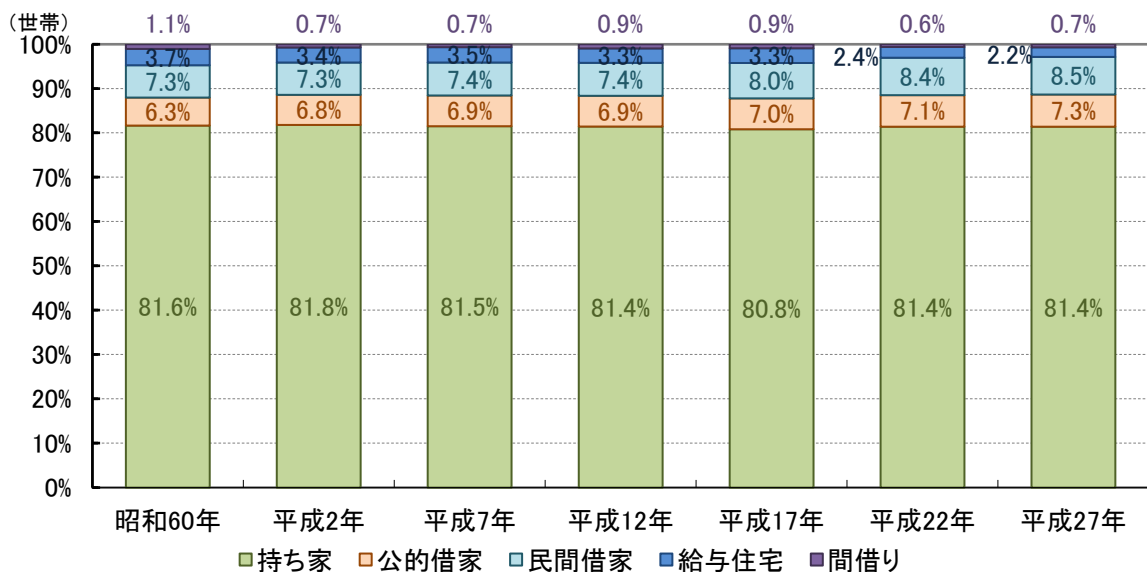
平成 27 年までの 30 年間の経年変化をみると、民間借家は平成 22 年まで増加しているが、公的借家の世帯数は、平成 12 年をピークにして年々減少傾向にある。

■住宅所有関係別世帯数の推移



資料：各年国勢調査

■住宅所有関係別世帯数割合の推移

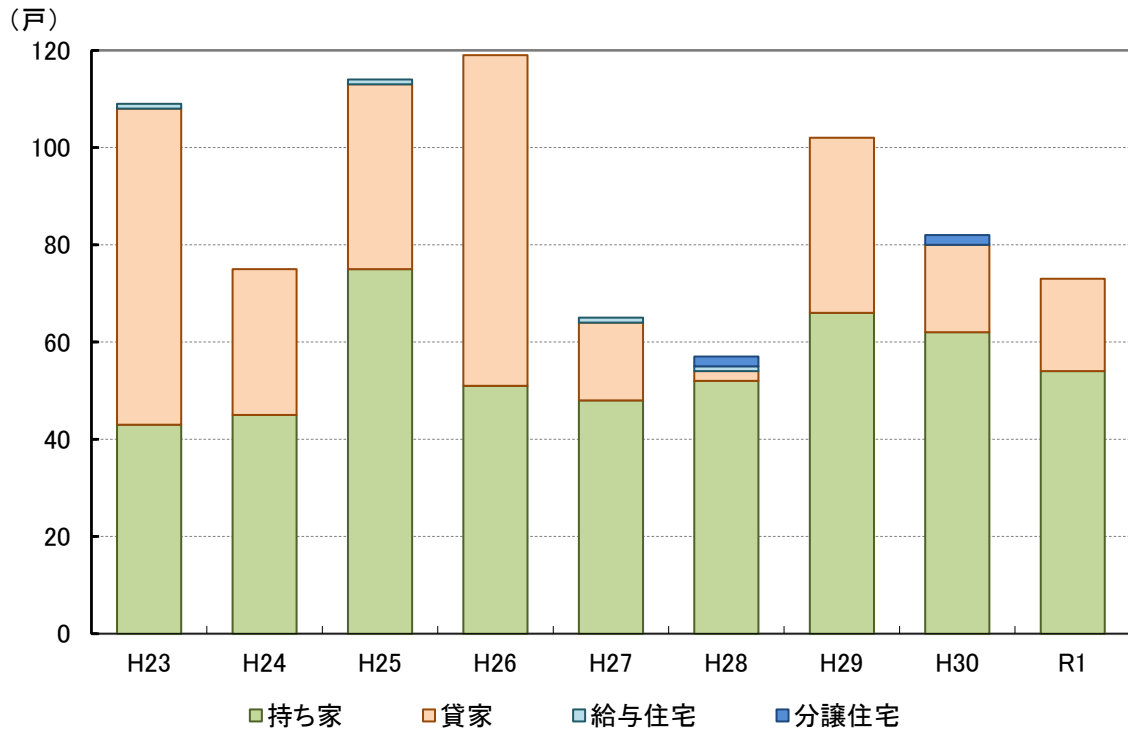


資料：各年国勢調査

(2) 新設住宅の戸数

令和元年までの9年間における新設住宅戸数は、平成26年をピークにして翌年は大きく落ち込んでいるが、平成29年に大きく増加している。これは令和元年に行われる消費税の増税を見越した前倒し現象と考えられ、以降は減少傾向に戻っている。平成30年と令和元年の貸家の新設数はほぼ横ばいである。

■新設住宅戸数の推移 (図)



資料：国土交通省 建築統計年報

■新設住宅戸数の推移 (表 単位：戸)

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
持ち家	43	45	75	51	48	52	66	62	54
貸家	65	30	38	68	16	2	36	18	19
給与住宅	1	0	1	0	1	1	0	0	0
分譲住宅	0	0	0	0	0	2	0	2	0
計	109	75	114	119	65	57	102	82	73

資料：国土交通省 建築統計年報

(3) 建築時期別の住宅状況

平戸市の住宅の建築時期をみると、住宅戸数が最も多い建築時期は昭和45年以前であり、全体の3割を超えている。

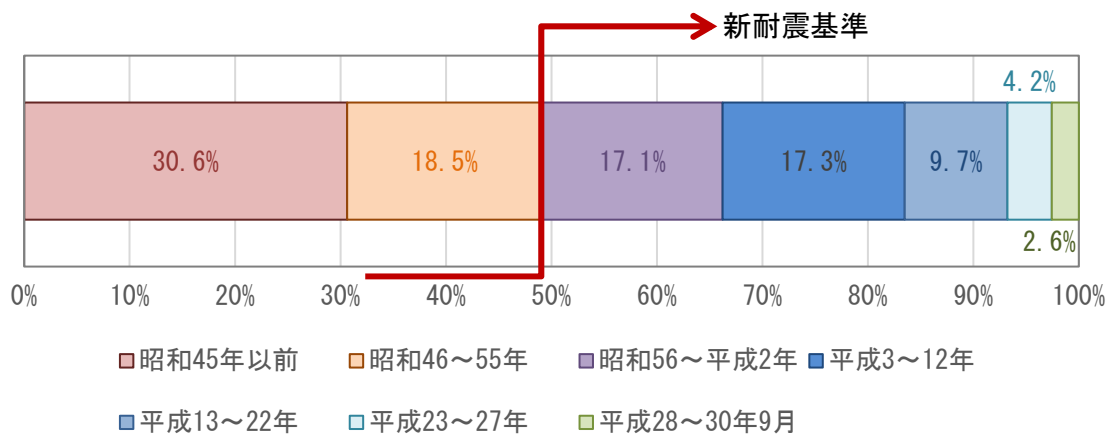
また、旧耐震基準で建築された昭和55年以前の住宅は全体の半分近くを占めている。

■ 建築時期別住宅戸数 (表)

	昭和45年以前	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～12年	平成13～22年	平成23～27年	平成28～30年9月	総数
住宅戸数(戸)	3,710	2,240	2,070	2,090	1,180	510	310	12,250
割合(%)	30.6	18.5	17.1	17.3	9.7	4.2	2.6	—

注) 総数には建築年不詳を含む 資料：住宅・平成30年土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

■ 建築時期別住宅戸数 (図)



資料：住宅・平成30年土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

(4) 高齢者等のための設備の整備状況（バリアフリー化状況）

平戸市の住宅におけるバリアフリー化の状況は、調査項目の中で「高齢者等のための設備がある」住宅は全体の約 55%程度であるが、持ち家が約 60%であるのに対して、借家は約 30%である。

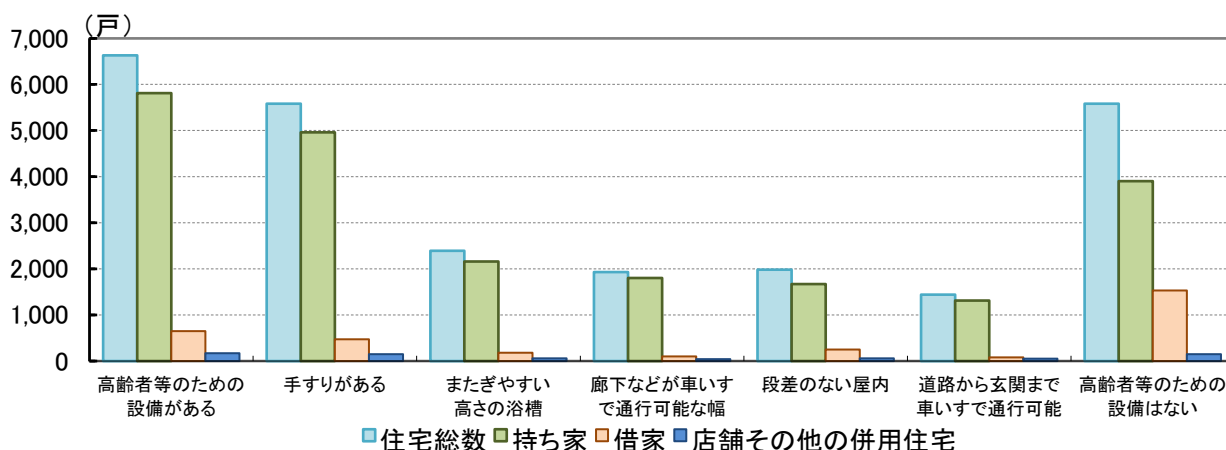
また、最も整備割合が高いバリアフリー設備は「手すり」の設置であり、最も整備割合が低いのは「道路から玄関まで車いすで通行可能」な設備の整備となっている。

■バリアフリー化状況（表）

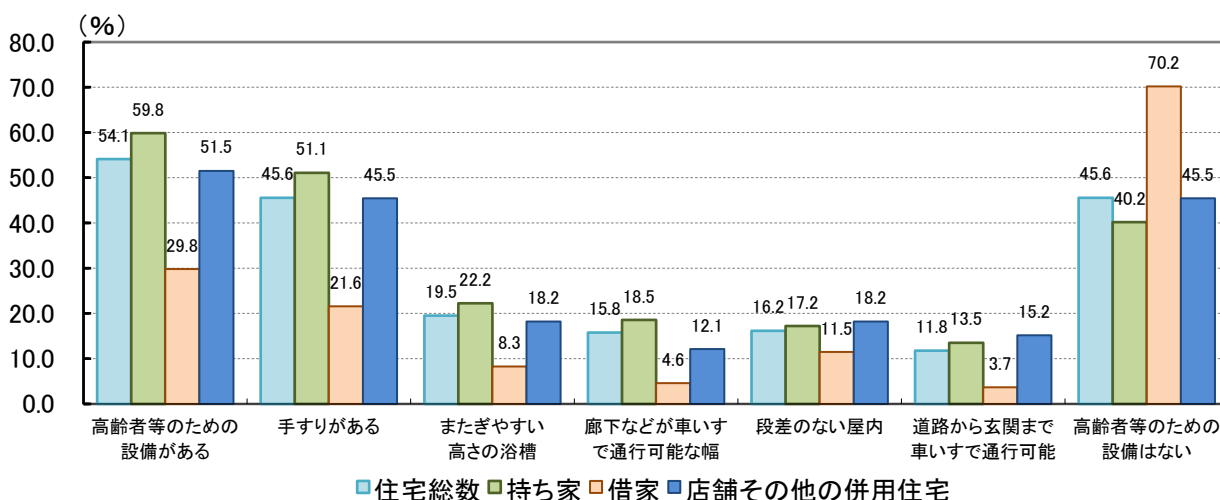
	総数	高齢者等のための設備がある	手すりが ある	またぎや すい高さ の浴槽	廊下などが 車いすで通 行可能な幅	段差のない 屋内	道路から玄関 まで車いすで 通行可能	高齢者等のための設備 はない
住宅総数	12,250	6,630	5,580	2,390	1,930	1,980	1,440	5,580
専用住宅	11,920	6,460	5,420	2,340	1,890	1,920	1,390	5,430
持ち家	9,710	5,810	4,960	2,160	1,800	1,670	1,310	3,900
借家	2,180	650	470	180	100	250	80	1,530
店舗その他の併用住宅	330	170	150	60	40	60	50	150

資料：住宅・平成 30 年土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

■バリアフリー化状況（図）



■バリアフリー化状況 整備率



資料：住宅・平成 30 年土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

3-3 公営住宅等ストックの課題

(1) 将来の社会動向を見据えた公営住宅等ストック量の確保

この30年間、本市の人口は減少傾向が続いているが、65歳以上の人口は増加しており、今後も少子高齢化が進行していくことが予想される。

また、民間市場においては、良質な住宅が供給されるようになり、公営住宅等に対する社会的要請も変化している。

こうした社会動向を見据え、適切な公営住宅等ストック量を確保する必要がある。

(2) 高齢者が安心して暮らせる環境の整備

本市では、高齢者夫婦あるいは単身者の世帯が増加しているが、公営住宅等には階段のある耐火造二階建や中層耐火造の階段室型住宅も多く、高齢者等の安定住居には十分とはいえない状況もあることから、バリアフリー化を進めるなど、高齢者等が安心して暮らせる公営住宅等の整備が必要である。

(3) 耐用年数が経過している住宅への早急な対応

本市の公営住宅等は、5割以上が木造あるいは準耐火構造となっており、その大半が耐用年数を経過していることから、各団地の需要や建物の老朽状況等に基づき、統廃合、除却も含めた早急な対応が求められる。また、耐火構造についても耐用年数の1/2以上を経過した住宅もある。

(4) 小規模団地が分散している状況の対応

本市の公営住宅等の戸数のうち、戸建てを含む特公賃の団地を除いて、10戸未満の団地は12団地あり、小規模な団地が市内に分散している。今後、より厳しくなる財政状況を加味し、適切な維持管理を進めるためにも、将来的な各地域の状況を踏まえながら、集約化を図る必要がある。

(5) 快適で安全な住まいの整備

浴室が無い住戸が306戸(31.5%)、污水处理施設などの無い住戸が479戸(49.3%)、高齢者仕様が未整備の住戸が855戸(88.0%)となっており、高い数値となっている。適切な個別改善、修繕等を定期的に行うことにより、長期的に快適で安全な住まいを整備する必要がある。

4 目標・整備水準

4－1 基本目標

上位計画である「第2次平戸市総合計画」や「平戸市公共施設等総合管理計画」等を踏まえ、安全で快適な公営住宅等を供給することを目指すため、以下の基本目標を設定し、計画的な公営住宅等の更新・改善による住環境の向上や、本市の財政状況・各地域の状況を踏まえた公営住宅等の維持管理の適正化を図る。

(1) 住宅及び住環境の質的向上

高齢者や障がい者等にも住みやすいバリアフリー住宅の整備推進や、衛生設備の設置や改修による居住性の改善など、多様なニーズに応じた良質な公営住宅等ストックの形成に努め、生活環境の質の向上によって住民が安心して快適に住める住まいづくりを目指す。

(2) 老朽化住宅等への対応

耐用年数を経過し、老朽化の著しい木造、準耐火構造の住宅、長期的に空家となっている需要のない住宅等については、立地場所の住環境や土地条件を踏まえ、統廃合や撤去計画も含めた最適な対応を図る。また、小規模団地を集約化することで、管理体制の効率化を図る。

(3) 地域の実情に対応した公営住宅等の供給

市街地近郊においては民間活用（PFI 事業による住宅供給や民間が建設した住宅の一定期間の借り上げなど）を検討し、郊外部においては需要や供給実情に対応した住宅を整備する。

4-2 整備水準

(1) 住宅性能の設定

公営住宅等のストック活用における住宅性能を住生活基本計画に基づき、以下のように設定する。

■住生活基本計画における住宅性能

項目		水準の内容
基本的機能	居住室の構成等	・居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家族の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。 ・専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。 ・世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。
	共同住宅における共同施設	・中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。 ・バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。 ・集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。 ・自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。
居住性機能	耐震性等	・想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。
	防火性	・火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。
	防犯性	・外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策について、適正な水準を確保する。
	耐久性	・長期の安定した居住性を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
	維持管理等への配慮	・設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改築及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。
	断熱性等	・快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。
	室内空気環境	・清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。
	採光等	・窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。
	遮音性	・隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活の支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
	高齢者等への配慮	・加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
	その他	・家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。
外部性能	環境性能	・自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適正な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。
	外観等	・外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

(2) 整備水準の目標

前項で設定した住宅性能に基づき、公営住宅等の各部の整備水準を以下のように設定する。

■ 整備水準の目標

区分	箇所	建替時の目標水準	個別改善時の目標水準
住戸	1戸当たりの面積	・単身(高齢者)・2人世帯: 30~55 m ² ・標準世帯(3~5人世帯): 60~70 m ²	－
	設備	・3箇所給湯	・3箇所給湯
	床	・段差の解消	・段差部分への手摺設置
	出入口	・玄関手摺設置(移乗台)	・玄関手摺設置
	廊下	・手摺下地の設置	－
	階段	－	・片側手摺設置
	台所	・シングルレバー水栓	・シングルレバー水栓
	居室	・手摺下地の設置	－
	便所	・手摺の設置 ・コンセントの設置	・手摺の設置 ・コンセントの設置
	浴室	・ユニットバス ・出入口の段差解消又は手摺設置	・出入口の手摺設置
	洗面所	・手摺下地の設置 ・シングルレバー水栓	・シングルレバー水栓
	電気容量	・30A	・30A
	スイッチ・コンセント	・大型蛍スイッチ等	・大型蛍スイッチ等
共用部分	安全確保	・二方向避難	・外壁落下防止
	エレベーター	・3階以上は設置	－
	共用廊下	・出入口のスロープ設置 ・片側手摺設置	－
	共用階段	・片側手摺設置	・片側手摺設置
屋外外構	駐輪場	・整備	－
	集会所	・50戸以上の団地に設置	－
	広場・緑地	・整備	－
	駐車場	・戸当り1台	－

5 将来ストック数の推計

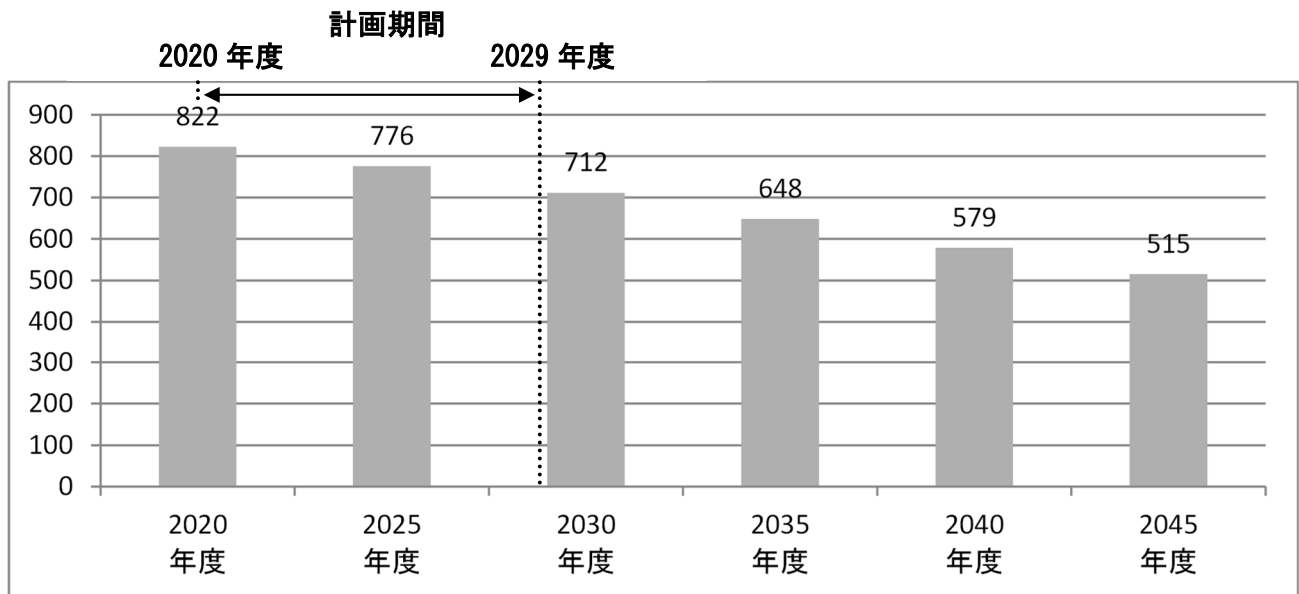
(1) ストック数の考え方及び将来世帯

長寿命化計画策定指針のストック推計プログラムを使用し、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計を行った。

平戸市においては人口減少のみならず世帯減少が続いており、2030年には一般世帯数は9,903世帯となることが予想される。

著しい困窮年収（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）未満の世帯も同様に緩やかな減少傾向となる。

■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推移

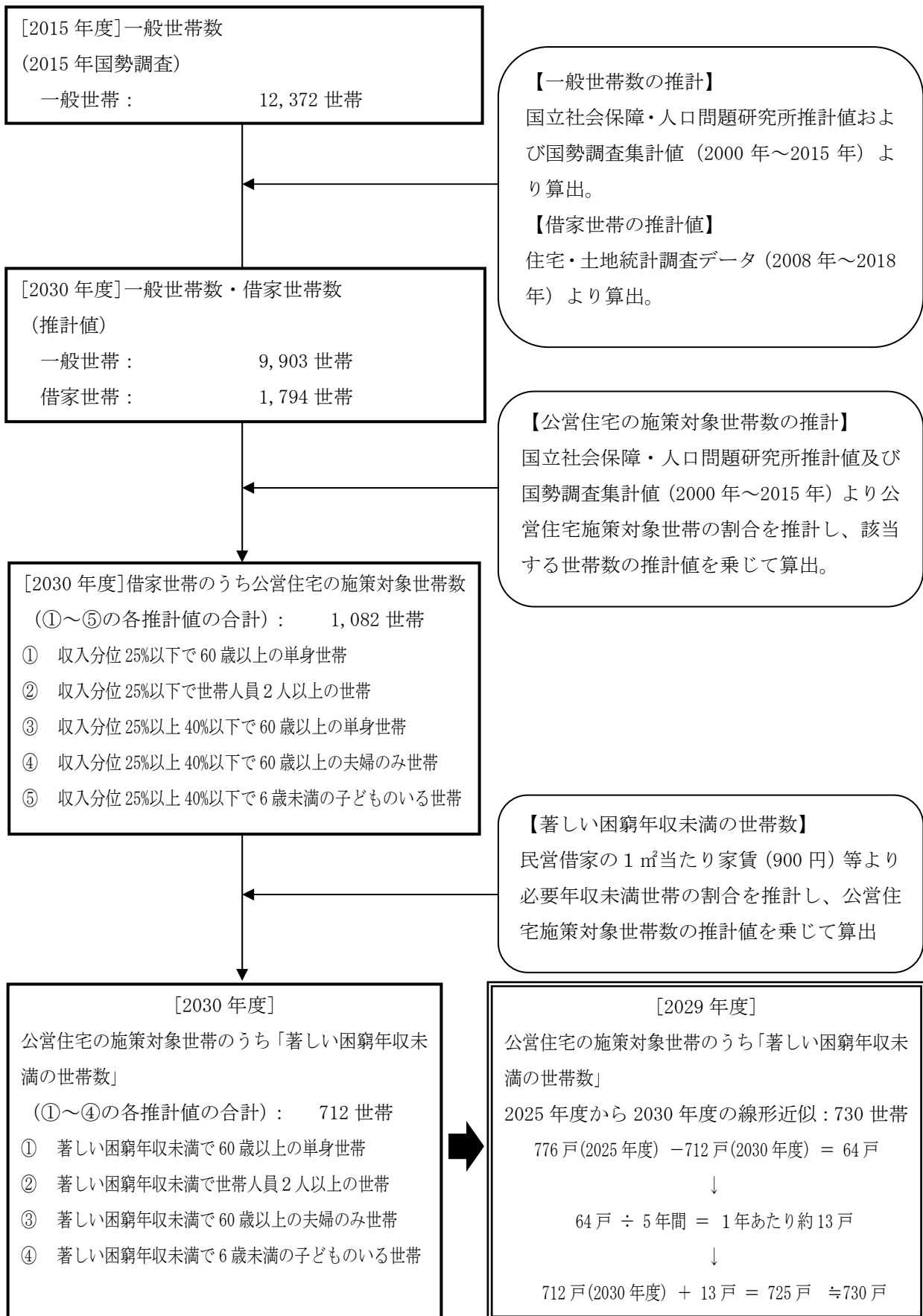


■ 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

単位(世帯)

	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
1人(60歳以上高齢者)	271	262	248	230	209	188
2人	200	183	166	148	131	115
3人	146	135	124	112	99	88
4人	114	110	96	87	77	68
5人	53	51	46	42	37	33
6人以上	38	35	32	29	26	23
合計	822	776	712	648	579	515

■目標年度における公営住宅の要支援世帯の算出フロー



（２）将来のストック数

前項の検討により、2029 年度における公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」は約 730 世帯であり、現在（令和 2 年度時点）、市が管理する公営住宅等 965 戸と県公社 6 戸を加えたストック量 971 戸より 241 戸下回る（供給過剰）という推計結果となる。

ただし、すでに公営住宅 66 戸、一般住宅 3 戸（合計 69 戸）が政策空家として募集を停止し、さらには残りの耐用年数が 10 年以下である住戸が 421 戸（募集停止住戸 69 戸を除く）あることから、役割を終えつつある住宅の除去・統廃合が計画的に進めば、本市における公営住宅の適正戸数に近づけることが可能である。

このような状況を踏まえ、2029 年度の市営住宅の目標管理戸数を現況より 241 戸減少させた 730 戸程度とし、将来の人口及び世帯の動向や各地域の状況を見ながら柔軟に対応することとする。

2029 年度に市が管理する公営住宅の目標管理戸数

730 戸程度

（３）他自治体との比較

長崎県および県内各市と比較すると、借家世帯数に対する公共借家世帯の割合が高い。

■県および県内の各市における公共借家の割合

都市	A 人口 【人】	B 一般世帯数 【世帯】	C 借家世帯数 【世帯】	D 公共借家※1 【世帯】	E 民営の借家 【世帯】	D/B 「一般世帯数」に対する 「公共借家」の割合	D/C 「借家世帯数」に対する 「公共借家」の割合
長崎県	1,377,187	558,380	186,438	36,995	133,413	6.6%	19.8%
佐世保市	255,439	104,648	40,267	8,317	29,026	7.9%	20.7%
伊万里市	55,238	19,634	5,109	999	3,630	5.1%	19.6%
島原市	45,436	16,970	4,907	869	3,629	5.1%	17.7%
平戸市	31,920	12,372	2,179	883	1,030	7.1%	40.5%
西海市	28,691	11,455	2,308	1,108	603	9.7%	48.0%
松浦市	23,309	8,967	2,110	941	947	10.5%	44.6%

※1：公共借家は、「公営・都市再生機構・公社の借家」を示す

参考：平成 27 年国勢調査 人口等基本集計（男女・年齢・配偶関係、世帯の構成、住居の状態など）

6 事業手法の再検討

6-1 判定基準の設定

(1) 事業手法の判定基準

各団地・住棟の事業手法は以下の中から選定する。

■事業手法

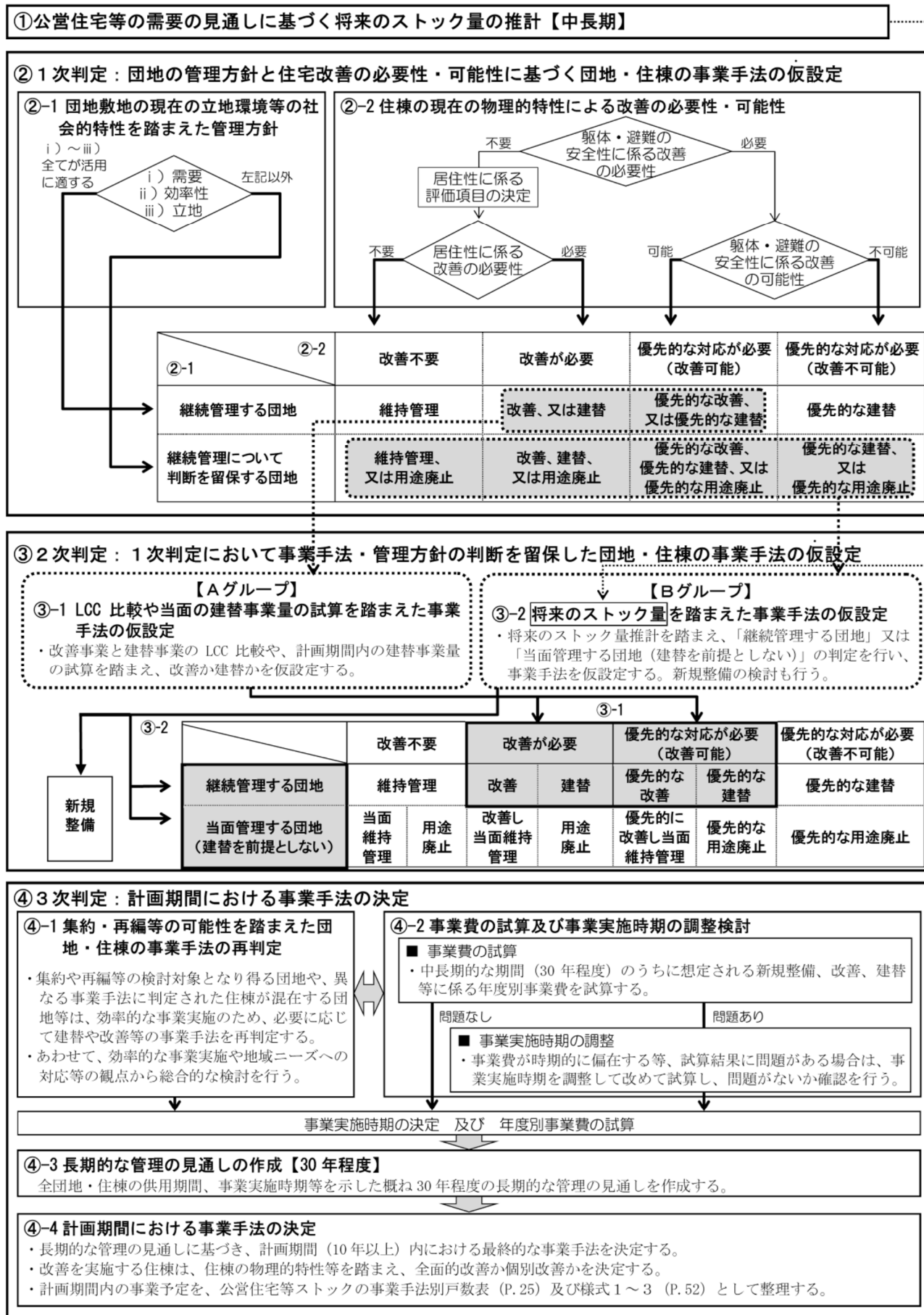
手法	詳細
建替	既設の公営住宅等を除去し、その土地の全部又は一部の区域、非現地に新たに公営住宅等を建設する。
用途廃止	公営住宅等としての用途を廃止する。
全面的改善	公営住宅について住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、次の事項をすべて含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う。 ・安全性確保型（耐震改修、避難経路の確保 等） ・長寿命化型（外壁改修、屋上防水、配管改修 等） ・福祉対応型（住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応） ・居住性向上型（2戸1改善・増築等、トイレの洋式化 等）
個別改善	公営住宅等の質の向上のため、次のいずれかの改善を行う。 ・安全性確保型（耐震改修、避難経路の確保 等） ・長寿命化型（外壁改修、屋上防水、配管改修 等） ・福祉対応型（住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応） ・居住性向上型（2戸1改善・増築等、トイレの洋式化 等）
維持管理 (修繕)	公営住宅等の機能を維持するため、次の修繕等を行う。 ・保守点検 ・経常修繕（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修繕） ・空家修繕

■標準管理期間

手法		標準管理期間
建替	耐火造	35～70 年
	簡二・準耐火構造	22.5～45 年
	木造・簡平	15～30 年
全面的改善		概ね 30 年以上
個別改善		概ね 10 年以上 (大規模な改善の場合は 20 年)

(2) 事業手法の選定の流れ、基準

各団地・住棟の事業手法の選定は、以下の流れに沿って行う。



6－2 団地単位及び住棟単位の判定

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

①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

団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性について、以下の判定を行った。

【需要】

判定項目	判定基準
1) 空家率	・空家率（2019年度9月時点）が10%以上の場合は「×」、それ以外は「○」とする。
2) 応募状況	・募集停止（政策空家）をとっている団地は「×」、それ以外は「○」とする。
需要の総合判定	上記①・②のいずれかに「×」の場合「×」、それ以外は「○」とする。

【効率性】

判定項目	判定基準
1) 用途地域	・第一種低層住居に位置する団地は「×」とする。
2) 敷地面積	・敷地面積が1,000㎡未満の団地は「×」とする。
効率性の総合判定	上記①・②のいずれかに「×」の場合「×」、それ以外は「○」とする。

【立地】

判定項目	判定基準
1) 利便性	・小学校からの距離が1.5km以上の場合は「×」とする。
2) 災害	・災害危険区域（急傾斜危険区域）に指定を「×」、指定なしを「○」とする。
立地の総合判定	上記①・②のいずれかに「×」の場合「×」、それ以外は「○」とする。

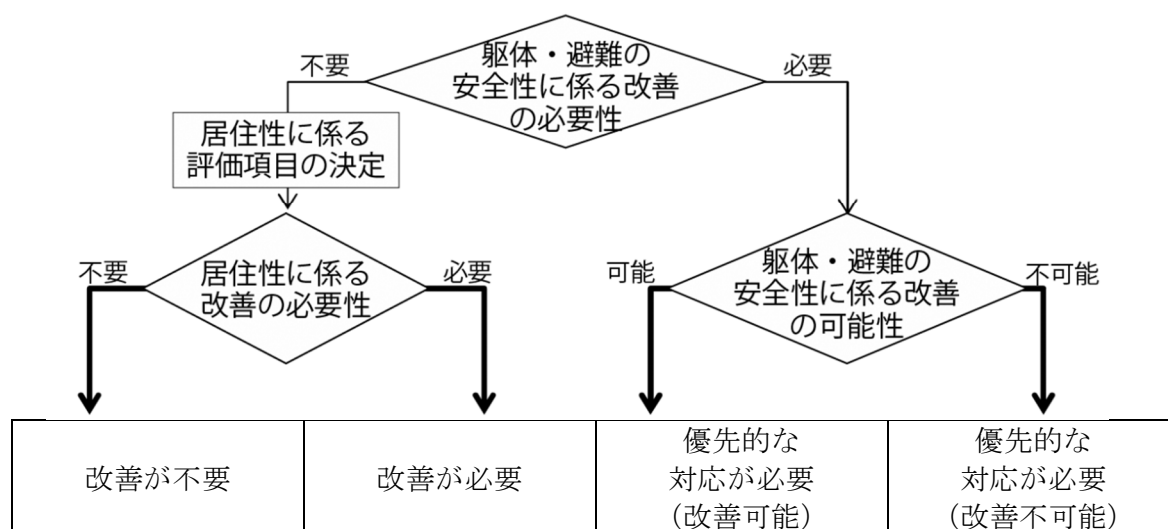
<総合判定>

「需要」「効率性」「立地」の全ての判定が「○」の場合は、「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とする。

■団地の管理方針に基づく団地の事業手法の仮設定結果

団地別基本情報 ※R2.4.1時点						管理情報 ※R2.4.1時点					【団地別】1次判定			
地区	No.	種別	団地名	小学校区	所在地	棟数	戸数	入居戸数	空家戸数	募集停止戸数	①需要	②効率性	③立地	判定 ＝①②③全て満たすか
平戸	1	公営	稗田岩の上住宅	平戸小	岩の上町1068番地第1-1	7	13	4	9	9	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地
平戸	2	公営	中の崎住宅	平戸小	岩の上町984番地	8	8	3	5	5	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地
平戸	3	公営	稗田石田住宅	平戸小	岩の上町682番地1	7	9	6	3	3	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地
平戸	4	公営	下大堰住宅	平戸小	岩の上町610番地	19	26	12	14	14	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地
平戸	5	公営	上大堰住宅	平戸小	岩の上町105番地	4	16	16	0	－	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地
平戸	6	公営	大膳原住宅(平屋)	平戸小	岩の上町286番地	12	60	56	4	－	○	○	○	継続管理する団地
平戸	7	公営	大膳原住宅	平戸小	岩の上町334番地 他	2	48	45	3	－	○	○	○	継続管理する団地
平戸	8	公営	清水川住宅	平戸小	岩の上町1230番地 他	3	54	53	1	－	○	×	○	継続管理について判断を保留する団地
平戸	9	公営	西の久保住宅	平戸小	鏡川町689番地4	3	5	3	2	2	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地
平戸	10	公営	大久保住宅	平戸小	大久保町2321番地4	4	20	20	0	－	○	×	○	継続管理について判断を保留する団地
平戸	11	公営	中の原住宅	平戸小	大久保町1669番地1	19	79	72	7	－	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地
平戸	12	公営	紐差下里住宅	紐差小	紐差町1078番地	1	5	4	1	－	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地
平戸	13	公営	津吉住宅	津吉小	辻町161番地	1	5	5	0	－	○	×	×	継続管理について判断を保留する団地
平戸	14	公営	西中山住宅	津吉小	西中山町3番地5	2	8	8	0	－	○	×	○	継続管理について判断を保留する団地
平戸	15	公営	赤坂住宅	平戸小	鏡川町1020番地第1	9	48	46	2	－	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地
平戸	16	公営	供養川住宅	平戸小	大久保町2153番地	2	22	22	0	－	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地
田平	17	公営	山内団地	田平北小	田平町山内免469番地4	3	48	46	2	－	○	○	○	継続管理する団地
田平	18	公営	永田団地	田平北小	田平町山内免168、73番地	5	86	85	1	－	○	○	○	継続管理する団地
田平	19	公営	馬の元団地	田平南小	田平町深月免164番地	5	20	20	0	－	○	○	○	継続管理する団地
田平	20	公営	里団地	田平東小	田平町里免796,751,1416番地	23	105	98	7	－	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地
田平	21	公営	大久保団地(田平・平屋)	田平北小	田平町大久保免40、41番地	4	19	13	6	6	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地
田平	22	公営	大久保団地(田平)	田平北小	田平町大久保免40、41番地	9	50	49	1	－	○	○	○	継続管理する団地
田平	23	公営	下亀団地	田平東小	田平町下亀免610番地1	6	17	15	2	2	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地
田平	24	特公賃	下亀団地(特公賃)	田平東小	田平町下亀免610番地1	2	2	2	0	－	○	○	○	継続管理する団地
田平	25	特公賃	馬の元団地(特公賃)	田平南小	田平町深月免164番地	4	4	4	0	－	○	○	○	継続管理する団地
田平	26	特公賃	日の浦団地(特公賃)	田平北小	田平町山内免392番地	5	10	10	0	－	○	○	×	継続管理について判断を保留する団地
生月	27	公営	飛石団地	山田小	生月町山田免1166番地	2	10	10	0	－	○	○	○	継続管理する団地
生月	28	公営	館浦旧アパート	山田小	生月町南免4432番地	1	24	5	19	19	×	×	○	継続管理について判断を保留する団地
生月	29	公営	館浦新アパート	山田小	生月町南免4432番地	1	18	18	0	－	○	×	○	継続管理について判断を保留する団地
生月	30	公営	堂の崎団地	山田小	生月末山田免161番地	1	2	0	2	2	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地
生月	31	公営	上川団地	生月小	生月町里免1637番地1	1	24	19	5	－	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地
生月	32	公営	小田之平団地	山田小	生月町南免3565番地1	1	12	11	1	－	○	○	○	継続管理する団地
生月	33	公営	赤部浦住宅	生月小	生月町里免	2	16	16	0	－	○	○	○	継続管理する団地
生月	34	特公賃	代作団地(特公賃)	生月小	生月町里免3290番地1	1	12	11	1	－	○	×	○	継続管理について判断を保留する団地
生月	35	一般	代作住宅	生月小	生月町里免3293番地1、3290番地2	3	15	11	4	－	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地
生月	36	一般	大場住宅	山田小	生月町山田免1202番地	4	21	14	7	－	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地
生月	37	一般	上川住宅	生月小	生月町里免1637番地1	2	3	0	3	3	×	○	○	継続管理について判断を保留する団地
生月	38	一般	友草住宅	山田小	生月町山田免2491番地	1	5	3	2	－	×	×	×	継続管理について判断を保留する団地
生月	39	一般	みなみヶ丘団地	山田小	生月町南免3971番地1	1	12	11	1	－	○	○	○	継続管理する団地
生月	40	県公社	小田之平団地(県公社)	山田小	生月町南免3565番地1	1	6	6	0	－	○	○	○	継続管理する団地
大島	41	公営	緑ヶ丘住宅	大島小	大島村前平1437番地1	2	4	0	4	4	×	○	×	継続管理について判断を保留する団地
合計						193	971	852	119	69				

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性について、上記選定フローに基づき、以下の判定を行った。

◆躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

【躯体の安全性による判定】

判定項目	判定基準
1) 耐震性	・昭和 56 年以降に建設されている場合及び昭和 55 年以前に建設されているが耐震性には問題がないと判断される場合に「○」と判定する。

【避難の安全性による判定】

判定項目	判定基準
1) 防火区画	・法規における防火区画（面積区画・堅穴区画）の設置基準を勘案し、判定対象を 3 階以上の住棟とするが、原則として、新築時に法定の仕様で計画されているため、特別な理由のない限り確保されているものとする。
2) 二方向避難	・原則として、新築時に必要な法定の仕様に基づいて計画されているが、3 階以上の住棟を対象に下記の基準を満たす場合は「○」と判定する。 1) 通常使用する住戸玄関のほかに、バルコニー、隣戸等を経由して避難できる。 2) バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難ができる。

<総合判定>

「躯体・避難の安全性（改善の必要性）」の全ての判定が「○」の場合は、改善を「不要」とする。1 つでも「×」と判定される場合は、改善を「必要」とし、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」について判定を行う。

◆躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の有無について、以下の判定を行う。

【判定項目】

判定項目	判定基準
1) 改善の可能性	・ 躯体・避難の安全性に係る改善において、物理的特性や居住性を著しく低下させるなどにより改善が困難である場合に「改善不可能」と判定する。

<総合判定>

改善の可能性において、改善が困難である場合は「改善不可能」、改善が可能な場合は「改善可能」と判定する。

◆居住性に係る改善の必要性

居住性に係る改善の必要性の有無について、以下の判定を行った。

【判定項目】

判定項目	判定基準
1) 下水	・ 浄化槽を設置している場合は「○」とする。
2) 浴室	・ 浴槽を設置している場合は「○」とする。

<総合判定>

いずれかの改善の必要性において、改善対象事項がある場合は「改善必要」、改善事項がない場合は「改善不要」として判定する。

◆長寿命化に係る改善の必要性

長寿命化改善に係る改善事項の有無について、以下の判定を行った。

なお、判定においては、過去実施の劣化調査結果及び改修実績を考慮した。

【長寿命化の改善項目】

判定項目	判定基準
①改修履歴	・ 建設後 20 年以上経過している住棟で過去 15 年間、屋上・外壁の改修を実施していない場合「×」とする。 ・ 設備（バランス釜・配管等）の改善が必要な住棟は「×」とする。

<総合判定>

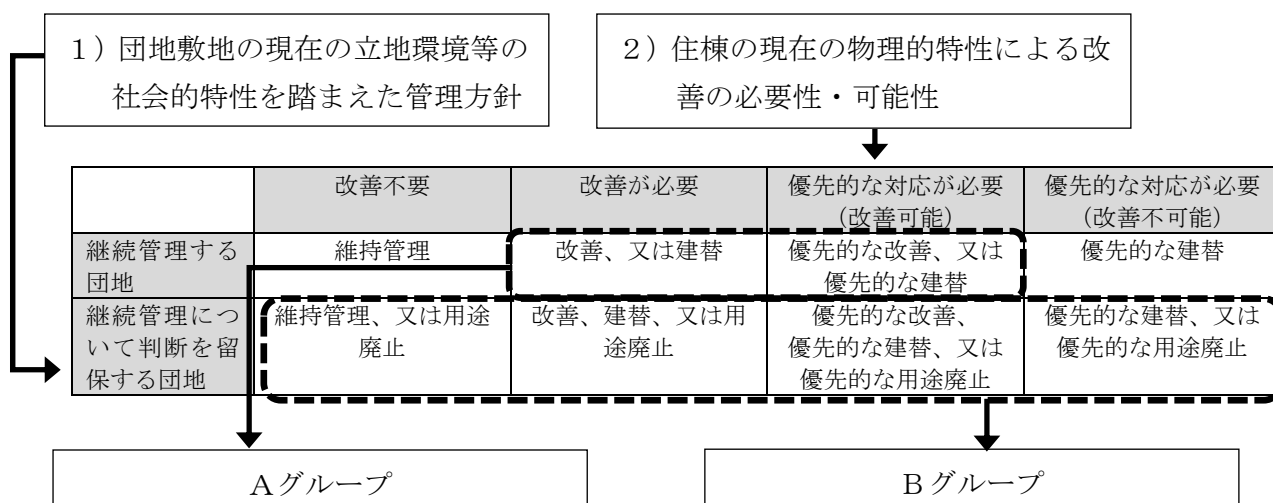
居住性及び長寿命化に係るいずれかの改善の必要性において、改善対象事項がある場合は「改善必要」、改善事項がない場合は「改善不要」として判定する。

住宅改善の必要性・可能性に基づく住棟の事業手法の仮設定結果

住棟別基本情報 ※R2.4.1時点													【住棟別】1次判定		
地区	種別	団地名	住棟番号	構造	階数	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	経過年数	耐用年数	住戸数 合計	募集停止 ※R2.4.1時 点	躯体・避難 の安全性に 係る改善の 必要性	躯体・避難 の安全性に 係る改善の 可能性	居住性・長 寿命化改善 の必要性	判定
平戸	公営	稗田岩の上住宅	1～6・8	木造	1	昭和36	1961	58	30	13	募集停止	必要	不可能	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)
平戸	公営	中の崎住宅	2～9	木造	1	昭和30	1955	64	30	8	募集停止	必要	不可能	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)
平戸	公営	稗田石田住宅	1～7	木造	1	昭和31	1956	63	30	9	募集停止	必要	不可能	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)
平戸	公営	下大垣住宅	9～13	木造	1	昭和33	1958	61	30	10	募集停止	必要	不可能	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)
平戸	公営	下大垣住宅	1～5・7・8・14～20	木造	1	昭和34	1959	60	30	16	募集停止	必要	不可能	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)
平戸	公営	上大垣住宅	A	耐二	2	昭和60	1985	34	70	4	-	不要	-	不要	改善不要
平戸	公営	上大垣住宅	B	耐二	2	昭和60	1985	34	70	4	-	不要	-	不要	改善不要
平戸	公営	上大垣住宅	C	耐二	2	昭和60	1985	34	70	4	-	不要	-	不要	改善不要
平戸	公営	上大垣住宅	D	耐二	2	昭和60	1985	34	70	4	-	不要	-	不要	改善不要
平戸	公営	大膳原住宅(平屋)	1・2・6・7	簡平	1	昭和39	1964	55	30	20	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	大膳原住宅(平屋)	3・4・8・9	簡平	1	昭和40	1965	54	30	20	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	大膳原住宅(平屋)	5・10～12	簡平	1	昭和41	1966	53	30	20	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	大膳原住宅	A	中耐	4	昭和55	1980	39	70	24	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	大膳原住宅	B	中耐	4	昭和56	1981	38	70	24	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	清水川住宅	A	中耐	4	昭和53	1978	41	70	24	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	清水川住宅	B	中耐	3	昭和54	1979	40	70	18	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	清水川住宅	C	中耐	3	昭和54	1979	40	70	12	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	西の久保住宅	1～3	木造	1	昭和36	1961	58	30	5	募集停止	必要	不可能	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)
平戸	公営	大久保住宅	1～4	簡平	1	昭和38	1963	56	30	20	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	中の原住宅	1～3・9～12	簡平	1	昭和42	1967	52	30	28	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	中の原住宅	4・5・13～16	簡平	1	昭和43	1968	51	30	25	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	中の原住宅	6～8・17～19	簡平	1	昭和44	1969	50	30	26	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	紐差下里住宅	1	簡平	1	昭和45	1970	49	30	5	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	津吉住宅	1	簡平	1	昭和45	1970	49	30	5	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	西中山住宅	1・2	簡平	1	昭和59	1984	35	30	8	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	赤坂住宅	1・2	簡平	1	昭和49	1974	45	30	9	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	赤坂住宅	3～6	簡平	1	昭和50	1975	44	30	19	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	赤坂住宅	7～9	簡平	1	昭和52	1977	42	30	20	-	不要	-	必要	改善が必要
平戸	公営	供養川住宅	A	耐二	2	平成16	2004	15	70	10	-	不要	-	不要	改善不要
平戸	公営	供養川住宅	B	耐二	2	平成16	2004	15	70	12	-	不要	-	不要	改善不要
田平	公営	山内団地	A	中耐	3	平成3	1991	28	70	18	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	山内団地	B	中耐	3	平成3	1991	28	70	12	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	山内団地	C	中耐	3	平成4	1992	27	70	18	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	永田団地	A	中耐	4	昭和57	1982	37	70	24	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	永田団地	B	中耐	4	昭和62	1987	32	70	16	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	永田団地	C	中耐	4	昭和59	1984	35	70	16	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	永田団地	D	中耐	4	昭和59	1984	35	70	16	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	永田団地	E	中耐	4	平成1	1989	30	70	14	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	馬の元団地	4～6	簡二	2	昭和50	1975	44	45	10	-	不要	-	不要	改善不要
田平	公営	馬の元団地	7・8	簡二	2	昭和51	1976	43	45	10	-	不要	-	不要	改善不要
田平	公営	里団地	1～5	簡平	1	昭和45	1970	49	30	20	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	里団地	6～9	簡平	1	昭和46	1971	48	30	16	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	里団地	10～12	簡平	1	昭和47	1972	47	30	16	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	里団地	13～16	簡平	1	昭和48	1973	46	30	20	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	里団地	17	簡平	1	昭和49	1974	45	30	3	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	里団地	A・B	簡二	2	昭和53	1978	41	45	10	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	里団地	C・D	簡二	2	昭和54	1979	40	45	10	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	里団地	E・F	簡二	2	昭和55	1980	39	45	10	-	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	大久保団地(田平・平屋)	1～3	簡平	1	昭和38	1963	56	30	15	募集停止	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	大久保団地(田平・平屋)	4	簡平	1	昭和40	1965	54	30	4	募集停止	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	大久保団地(田平)	A・C	木造	2	平成16	2004	15	30	10	-	不要	-	不要	改善不要
田平	公営	大久保団地(田平)	B・D	木造	2	平成17	2005	14	30	10	-	不要	-	不要	改善不要
田平	公営	大久保団地(田平)	E	木造	2	平成19	2007	12	30	6	-	不要	-	不要	改善不要
田平	公営	大久保団地(田平)	F	木造	2	平成20	2008	11	30	6	-	不要	-	不要	改善不要
田平	公営	大久保団地(田平)	G	木造	2	平成21	2009	10	30	6	-	不要	-	不要	改善不要
田平	公営	大久保団地(田平)	H	木造	2	平成22	2010	9	30	6	-	不要	-	不要	改善不要
田平	公営	大久保団地(田平)	I	木造	2	平成24	2012	7	30	6	-	不要	-	不要	改善不要
田平	公営	下亀団地	1・3	木造	1	昭和37	1962	57	30	4	募集停止	必要	不可能	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)
田平	公営	下亀団地	7	簡平	1	昭和38	1963	56	30	5	募集停止	不要	-	必要	改善が必要
田平	公営	下亀団地	5・6・8	簡平	1	昭和40	1965	54	30	8	募集停止	不要	-	必要	改善が必要
田平	特公賃	下亀団地(特公賃)	A・B	木造	2	平成14	2002	17	30	2	-	不要	-	不要	改善不要
田平	特公賃	馬の元団地(特公賃)	A・B	木造	2	平成13	2001	18	30	2	-	不要	-	不要	改善不要
田平	特公賃	馬の元団地(特公賃)	C・D	木造	2	平成14	2002	17	30	2	-	不要	-	不要	改善不要
田平	特公賃	日の浦団地(特公賃)	A・B	木造	2	平成16	2004	15	30	4	-	不要	-	不要	改善不要
田平	特公賃	日の浦団地(特公賃)	C	木造	2	平成17	2005	14	30	2	-	不要	-	不要	改善不要
田平	特公賃	日の浦団地(特公賃)	D	木造	2	平成18	2006	13	30	2	-	不要	-	不要	改善不要
田平	特公賃	日の浦団地(特公賃)	E	木造	2	平成19	2007	12	30	2	-	不要	-	不要	改善不要
生月	公営	飛石団地	A・B	簡平	1	昭和41	1966	53	30	10	-	不要	-	必要	改善が必要
生月	公営	館浦旧アパート	1	中耐	4	昭和29	1954	65	70	24	募集停止	不要	-	必要	改善が必要
生月	公営	館浦新アパート	1	中耐	3	昭和49	1974	45	70	18	-	不要	-	必要	改善が必要
生月	公営	堂の崎団地	1	木造	1	昭和35	1960	59	30	2	募集停止	必要	不可能	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)
生月	公営	上川団地	1	中耐	4	昭和57	1982	37	70	24	-	不要	-	必要	改善が必要
生月	公営	小田之平団地	B	中耐	3	平成1	1989	30	70	12	-	不要	-	必要	改善が必要
生月	公営	春部浦住宅	A・B	耐二	2	平成27	2015	4	70	16	-	不要	-	不要	改善不要
生月	特公賃	代作団地(特公賃)	1	中耐	3	平成6	1994	25	70	12	-	不要	-	必要	改善が必要
生月	一般	代作住宅	A・B	耐二	2	昭和47	1972	47	70	10	-	不要	-	必要	改善が必要
生月	一般	代作住宅	C	耐二	2	昭和55	1980	39	70	5	-	不要	-	必要	改善が必要
生月	一般	犬場住宅	A・B	耐二	2	昭和48	1973	46	70	10	-	不要	-	必要	改善が必要
生月	一般	犬場住宅	C	耐二	2	昭和55	1980	39	70	5	-	不要	-	必要	改善が必要
生月	一般	犬場住宅	D	耐二	2	昭和57	1982	37	70	6	-	不要	-	必要	改善が必要
生月	一般	上川住宅	A・B	簡平	1	昭和55	1980	39	30	3	募集停止	不要	-	必要	改善が必要
生月	一般	友華住宅	1	耐二	2	昭和49	1974	45	70	5	-	不要	-	不要	改善不要
生月	一般	みなみヶ丘団地	1	中耐	3	平成11	1999	20	70	12	-	不要	-	必要	改善が必要
生月	県公社	小田之平団地(県公社)	A	中耐	3	平成1	1989	30	70	6	-	不要	-	必要	改善が必要
大島	公営	緑ヶ丘住宅	1・2	木造	1	昭和30	1955	64	30	4	募集停止	必要	不可能	必要	優先的な対応が必要(改善不可能)
合計											971				

③1 次判定結果

①、②の判定結果から、以下のように1次判定を整理する。



	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)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は 優先的な建替	優先的な建替
	【92 戸】	【282 戸】	【0 戸】	【0 戸】
	馬の元団地 20 戸 大久保団地(田平) 50 戸 下亀団地(特公賃) 2 戸 馬の元団地(特公賃) 4 戸 壱部浦住宅 16 戸	大膳原住宅(平屋) ※2 60 戸 大膳原住宅 48 戸 山内団地 48 戸 永田団地 86 戸 飛石団地 ※2 10 戸 小田之平団地 12 戸 みなみヶ丘団地 12 戸 小田之平団地(県公社) 6 戸	A グループ 合計 282 戸	
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	【53 戸】	【473 戸】	【0 戸】	【71 戸】
	上大垣住宅 16 戸 供養川住宅 22 戸 日の浦団地(特公賃) 10 戸 友草住宅 5 戸	清水川住宅 54 戸 大久保住宅 ※2 20 戸 中の原住宅 ※2 79 戸 紐差下里住宅 ※2 5 戸 津吉住宅 ※2 5 戸 西中山住宅 ※2 8 戸 赤坂住宅 ※2 48 戸 里団地(1～17) ※2 75 戸 里団地(A～E) 30 戸 大久保団地(田平・平屋) ※1・2 19 戸 下亀団地(5～8) ※1・2 13 戸 館浦旧アパート ※1 24 戸 館浦新アパート 18 戸 上川団地 24 戸 代作団地(特公賃) 12 戸 代作住宅 15 戸 犬場住宅 21 戸 上川住宅 ※1・2 3 戸	B グループ 合計 597 戸	稗田岩の上住宅 ※1・2 13 戸 中の崎住宅 ※1・2 8 戸 稗田石田住宅 ※1・2 9 戸 下大垣住宅 ※1・2 26 戸 西の久保住宅 ※1・2 5 戸 下亀団地(1・3) ※1・2 4 戸 堂の崎団地 ※1・2 2 戸 緑ヶ丘住宅 ※1・2 4 戸

※1：募集停止している住棟

※2：すでに耐用年数を経過している住棟

2 次判定へ

(2) 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

①ライフサイクルコスト（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 ＜Aグループ＞

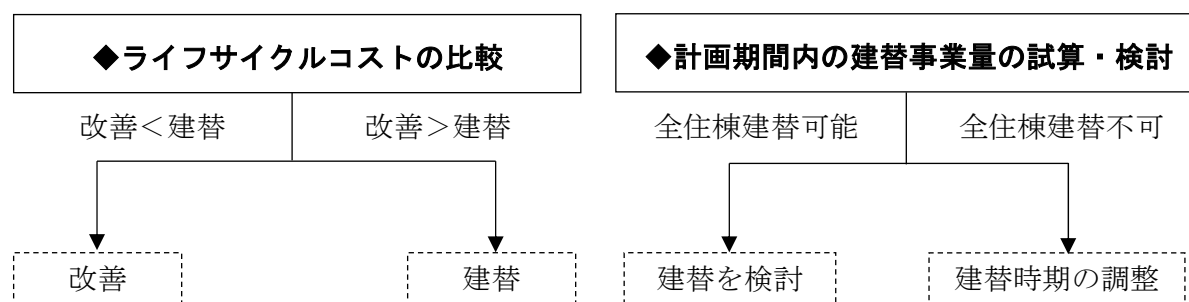
Aグループと判定した団地・住棟については、「改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較」及び「計画期間内での建替事業量の試算」の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

「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、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCの比較を行い、改善事業を実施した場合のコストが低い場合は「改善」、建替事業を実施した場合のコストが低い場合は「建替」とする。

各住棟のLCCの比較を行った結果、全ての住棟のコストが「改善＜建替」となる。

また、「計画期間内での建替事業量の試算」について検討した結果、全ての住棟を建替することは不可能である。

以上の結果を踏まえ、全ての住棟を「改善」「優先的な改善」と仮設定する。



■LCCの比較結果

団地名	住棟番号	建設年度	構造	住戸数	改善 LCC (千円/棟・年)	建替 LCC (千円/棟・年)
大膳原住宅（平屋）	1・2・6・7	昭和 39	簡平	20	4,046	6,921
	3・4・8・9	昭和 40	簡平	20	4,150	6,921
	5・10～12	昭和 41	簡平	20	4,139	6,921
大膳原住宅	A	昭和 55	中耐	24	6,828	8,305
	B	昭和 56	中耐	24	7,121	8,305
山内団地	A・B	平成 3	中耐	30	7,769	10,381
	C	平成 4	中耐	18	4,851	6,229
永田団地	A	昭和 57	中耐	24	7,120	8,305
	B	昭和 62	中耐	16	4,638	5,537
	C・D	昭和 59	中耐	32	9,496	11,073
	E	平成 1	中耐	14	3,690	4,845
飛石団地	A・B	昭和 41	簡平	10	2,069	3,460
小田之平団地	B	平成 1	中耐	12	3,163	4,153
みなみヶ丘団地	1	平成 11	中耐	12	3,834	4,153
小田之平団地（県公社）	A	平成 1	中耐	6	1,581	2,076

■LCC 算出設定条件

	改善事業	建替事業
建設年度	各住棟の建設年度	2020 年度
建設単価	LCC プログラムの設定値により算出 ・ 中層耐火（4・5 階建て階段室型）の標準建設費 ・ 「標準建設費×規則 23 条の率」で算出	20,000 千円/戸（耐火造） ・ 「単価×現在価値化係数」で算出
改善年度	2020 年度	2055 年度（耐用年数 1/2 経過年度）
改善単価	6,500 千円/戸（全棟共通） 項目：屋上防水・外壁・各種設備 等	2,500 千円/戸 項目：屋上防水・外壁
除却単価	3,000 千円/戸（耐二・中耐） 1,000 千円/戸（木造・簡平・簡二）	3,000 千円/戸（耐火造）
評価期間	各住棟の耐用年数 耐用年数がすでに経過している場合は、2040 年度 （改善年度+20 年）までの期間	70 年

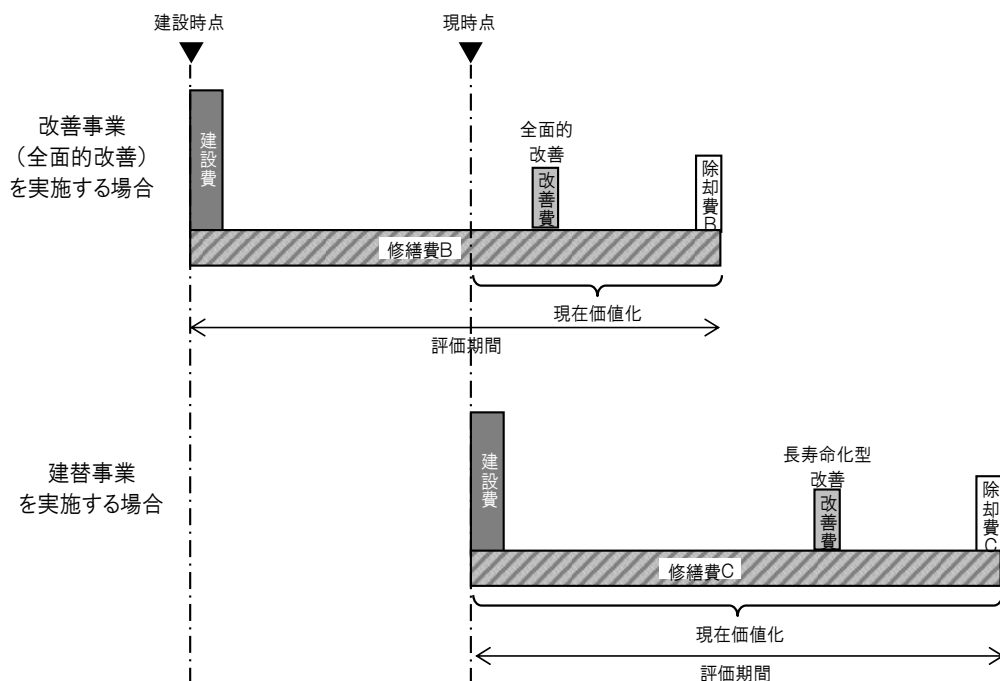
※修繕費：LCC プログラムの設定値により算出

■ライフサイクルコスト（LCC）の比較について

LCC の比較とは、ある団地の「改善事業を実施する場合の LCC」と「建替事業を実施する場合の LCC」を比較して、どちらの方が費用の削減ができるのかをみるものである。

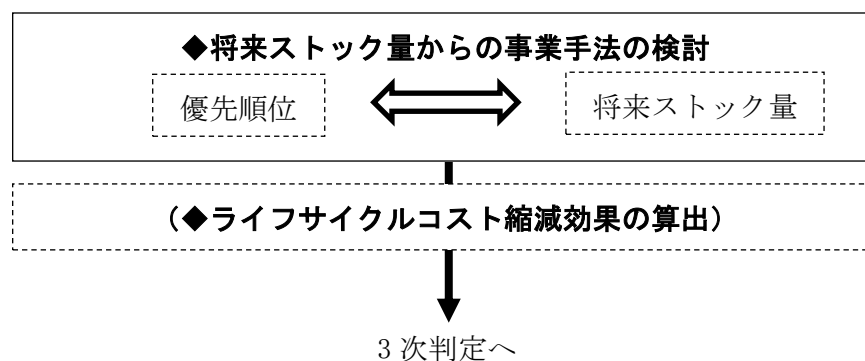
「改善事業を実施する場合の LCC」が「建替事業を実施する場合の LCC」より小さい場合は、事業手法を「改善」と仮設定する。

改善事業の LCC については、長寿命化型改善事業や居住性向上型改善事業等の様々な個別改善事業を同時に実施することが考えられるが、建替事業の LCC との比較にあたっては、改善事業のうち最も費用を要する全面的改善事業を実施するものと仮定して LCC を算定し、どちらの LCC の方が有利かを明らかにする。



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>

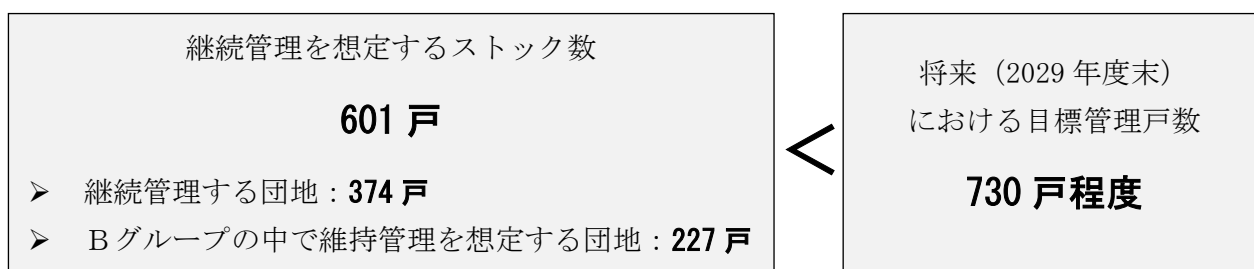


◆将来ストック量からの事業手法の検討

2029年度の市が管理する公営住宅の目標管理戸数を730戸程度と設定しており、この目標管理戸数以内におさめることとする。

1次判定で「Bグループ」と判定された597戸のうち、募集停止している住棟130戸に加え、すでに耐用年数を経過している住棟240戸を「用途廃止」と仮設定する。

※上記検討結果より、



◆Bグループの中で継続管理を想定する団地

Bグループの中で維持管理を想定する団地のうち、1次判定で「改善、建替、又は用途廃止」「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」と判定された住棟において、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCの比較を行い、改善事業を実施した場合のコストが低い場合は「改善」「優先的な改善」、建替事業を実施した場合のコストが低い場合は「建替」「優先的な建替」とする。

各住棟のLCCを算出したところ、全ての住棟が「改善<建替」となることから、「改善」「優先的な改善」と仮設定する。

■LCC の比較結果

団地名	住棟番号	建設年度	構造	住戸数	改善 LCC (千円/棟・年)	建替 LCC (千円/棟・年)
清水川住宅	A	昭和 53	中耐	24	7,170	8,305
	B・C	昭和 54	中耐	30	8,621	10,381
里団地	A・B	昭和 53	簡二	10	3,272	3,460
	C・D	昭和 54	簡二	10	3,200	3,460
	E・F	昭和 55	簡二	10	3,224	3,460
舘浦新アパート	1	昭和 49	中耐	18	4,072	6,229
上川団地	1	昭和 57	中耐	24	7,120	8,305
代作団地（特公賃）	1	平成 6	中耐	12	3,668	4,153
代作住宅	A・B	昭和 47	耐二	10	2,512	3,460
	C	昭和 55	耐二	5	1,422	1,730
犬場住宅	A・B	昭和 48	耐二	10	2,310	3,460
	C	昭和 55	耐二	5	1,422	1,730
	D	昭和 57	耐二	6	1,780	2,076

■LCC 算出設定条件

	改善事業	建替事業
建設年度	各住棟の建設年度	2020 年度
建設単価	LCC プログラムの設定値により算出 ・ 中層耐火（4・5 階建て階段室型）の標準建設費 ・ 「標準建設費×規則 23 条の率」で算出	20,000 千円/戸（耐火造） ・ 「単価×現在価値化係数」で算出
改善年度	2020 年度	2055 年度（耐用年数 1/2 経過年度）
改善単価	6,500 千円/戸（全棟共通） 項目：屋上防水・外壁・各種設備 等	2,500 千円/戸 項目：屋上防水・外壁
除却単価	3,000 千円/戸（耐二・中耐） 1,000 千円/戸（木造・簡平・簡二）	3,000 千円/戸（耐火造）
評価期間	各住棟の耐用年数 耐用年数がすでに経過している場合は、2040 年度 （改善年度+20 年）までの期間	70 年

※修繕費：LCC プログラムの設定値により算出

③2 次判定結果

①、②の判定結果から、以下のように2次判定を整理する。

■2 次判定結果

	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)
継続管理する団地	維持管理 【145 戸】	改善 【456 戸】	優先的な改善 【0 戸】	優先的な建替 【0 戸】
	馬の元団地 20 戸 大久保団地(田平) 50 戸 下亀団地(特公賃) 2 戸 馬の元団地(特公賃) 4 戸 老部浦住宅 16 戸 <1 次判定 B グループ> 上大垣住宅 16 戸 供養川住宅 22 戸 日の浦団地(特公賃) 10 戸 友草住宅 5 戸	大膳原住宅(平屋) ※2 60 戸 大膳原住宅 48 戸 山内団地 48 戸 永田団地 86 戸 飛石団地 ※2 10 戸 小田之平団地 12 戸 みなみヶ丘団地 12 戸 小田之平団地(県公社) 6 戸 <1 次判定 B グループ> 清水川住宅 54 戸 里団地(A~E) 30 戸 館浦新アパート 18 戸 上川団地 24 戸 代作団地(特公賃) 12 戸 代作住宅 15 戸 犬場住宅 21 戸		
		建替	優先的な建替	
		【0 戸】	【0 戸】	
当面管理する団地(建替を前提としない)	当面維持管理 【0 戸】	改善し当面維持管理 【0 戸】	優先的に改善し 当面維持管理 【0 戸】	優先的な用途廃止 【71 戸】
	用途廃止 【0 戸】	用途廃止 【299 戸】	優先的な 用途廃止 【0 戸】	稗田岩の上住宅 ※1・2 13 戸 中の崎住宅 ※1・2 8 戸 稗田石田住宅 ※1・2 9 戸 下大垣住宅 ※1・2 26 戸 西の久保住宅 ※1・2 5 戸 下亀団地(1・3) ※1・2 4 戸 堂の崎団地 ※1・2 2 戸 緑ヶ丘住宅 ※1・2 4 戸
		大久保住宅 ※2 20 戸 中の原住宅 ※2 79 戸 紐差下里住宅 ※2 5 戸 津吉住宅 ※2 5 戸 西中山住宅 ※2 8 戸 赤坂住宅 ※2 48 戸 里団地(1~17) ※2 75 戸 大久保団地(田平・平屋) ※1・2 19 戸 下亀団地(5~8) ※1・2 13 戸 館浦旧アパート ※1 24 戸 上川住宅 ※1・2 3 戸		

※1：募集停止している住棟

※2：すでに耐用年数を経過している住棟

3 次判定へ

(3) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

1次・2次判定の結果を踏まえ、事業効率性、事業費削減、公営住宅等の統廃合の視点から総合的検証を行い、事業手法の最終判定を行った。

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

2次判定結果において、計画期間内で370戸を用途廃止することは、現実的に困難な状況にあるため、事業手法の再判定を検討する必要がある。

平戸地区の市街地部に位置する住宅（稗田岩の上・中の崎・稗田石田・下大垣・大膳原（平屋）・西の久保）の6団地121戸については、現入居数程度確保した90戸の集約建替を検討する。事業実施時期は、適地の検討や現入居者の移転準備期間等を考慮し、2028（令和10）年度から2029（令和11）年度を予定する。なお、敷地条件が集約建替に適している大膳原住宅（平屋）は、耐用年数がすでに20年以上経過しており、長寿命化改善や設備改修に多額の費用を要するため、改善事業ではなく、建替事業と判定している。以上の再判定を踏まえて、6団地の全住棟を改善した場合のLCCと建替えた場合のLCCを比較すると、建替えた場合のLCCのコストが低い結果となった。

平戸地区の中南部に位置する紐差下里住宅と西中山住宅は、周辺に公営住宅が少ないため、事業手法を「用途廃止」ではなく、「改善し当面維持管理」とする。

一方で、生月地区に位置する飛石団地は、すでに耐用年数を20年以上経過しており、周辺に公営住宅も存在するため、改善事業ではなく、「用途廃止」とする。

■事業手法の再判定結果

地区	団地名	2次判定結果	再判定結果	備考
平戸 （市街地部）	稗田岩の上住宅	用途廃止	集約6団地建替	現入居数程度確保した90戸の集約建替を検討
	中の崎住宅	用途廃止		
	稗田石田住宅	用途廃止		
	下大垣住宅	用途廃止		
	大膳原住宅（平屋）	改善		
	西の久保住宅	用途廃止		
平戸 （中南部）	紐差下里住宅	用途廃止	改善し 当面維持管理	地区内周辺に公営住宅が立地していない
	西中山住宅			
生月	飛石団地	改善	用途廃止	耐用年数を20年以上経過し、周辺に公営住宅も存在する

■平戸地区市街地部の 6 団地を改善した場合の LCC

団地名	住棟番号	建設年度	構造	住戸数	改善 LCC (千円/棟・年)
稗田岩の上住宅	1～6・8	昭和 36	木造	13	2,351
中の崎住宅	2～9	昭和 30	木造	8	1,447
稗田石田住宅	1～7	昭和 31	木造	9	1,627
下大垣住宅	9～13	昭和 33	木造	10	1,808
	1～5・7・8・14～20	昭和 34	木造	16	2,893
大膳原住宅(平屋)	1・2・6・7	昭和 39	簡平	20	4,046
	3・4・8・9	昭和 40	簡平	20	4,150
	5・10～12	昭和 41	簡平	20	4,139
西の久保住宅	1～3	昭和 36	木造	5	904
合計				121	23,365

■集約 6 団地建替の場合の LCC

団地名(仮)	住棟番号(仮)	建設年度 (仮)	構造 (仮)	住戸数 (仮)	建替 LCC (千円/棟・年)
集約 6 団地建替	A・B・C	令和 10	耐火	90	22,886

■建替住棟の LCC 算出設定条件

	改善事業	建替事業
建設年度	各住棟の建設年度	2028 (令和 10) 年度と仮設定
建設単価	LCC プログラムの設定値により算出 ・中層耐火 (4・5 階建て階段室型) の標準建設費 ・「標準建設費×規則 23 条の率」で算出	20,000 千円/戸 (耐火造) ・「単価×現在価値化係数」で算出
改善年度	2020 年度	2063 年度 (耐用年数 1/2 経過年度)
改善単価	6,500 千円/戸 (全棟共通) 項目: 屋上防水・外壁・各種設備 等	2,500 千円/戸 項目: 屋上防水・外壁
除却単価	3,000 千円/戸 (耐二・中耐) 1,000 千円/戸 (木造・簡平・簡二)	3,000 千円/戸 (耐火造)
評価期間	各住棟の耐用年数 耐用年数がすでに経過している場合は、2040 年度 (改善年度+20 年) までの期間	70 年

※修繕費: LCC プログラムの設定値により算出

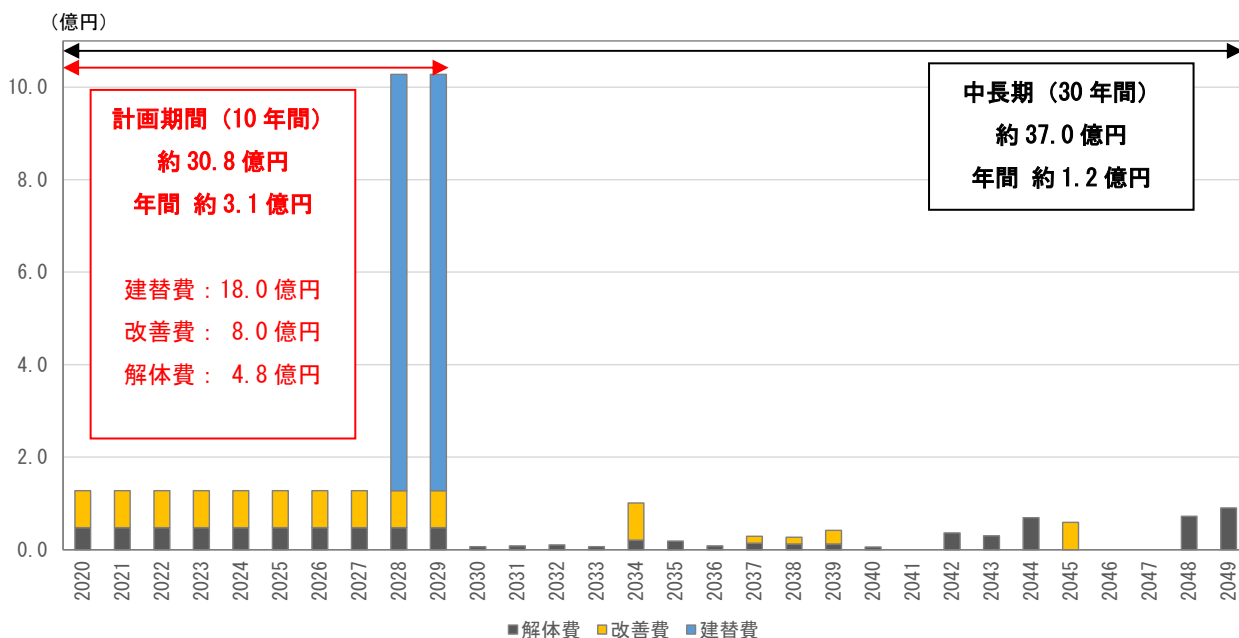
②中長期的な期間（2020～2049 年までの 30 年間）における年度別概算事業費算出

2 次判定や事業手法の再判定結果を踏まえて、中長期的な期間（2020～2049 年までの 30 年間）における年度別概算事業費を以下の方法で算出した結果、30 年間で合計約 37.0 億円、計画期間（10 年間）で合計約 30.8 億円となる。

■年度別概算事業費の算出方法

	算出方法
改善費	・個別改善の戸当たり単価は、長寿命化型改善のうち屋上防水・外壁塗装等の単価を 2,500 千円/戸、給湯器・バランス釜・水道管・給湯管・ガス管の改修の単価を 1,070 千円/戸とする ・改善費は、2020（令和 2）年度から 2029（令和 11）年度の間で 10 年按分とする（その他住棟は 30 年周期）
建替費	・建替の戸当たり単価は、耐火造と想定した 20,000 千円/戸とする ・集約 6 団地の建替は、2028（令和 10）年度から 2029（令和 11）年度の間で 3 棟を建設するものと想定する
解体費	・解体費の戸当たり単価は、耐二・中耐の場合 3,000 千円/戸、木造・簡平・簡二の場合 1,000 千円/戸とする ・用途廃止と仮設定した住棟の解体費は、2020（令和 2）年度から 2029（令和 11）年度の間で 10 年按分とする（その他住棟は耐用年数経過年度） ・計画期間内で個別改善を実施するが、耐用年数を経過する住棟は、計画期間外である 2030（令和 12）年度から 2039（令和 21）年度の間で用途廃止と想定する（10 年按分）

■年度別概算事業費の算出結果



③事業実施時期の調整検討

年度別概算事業費算出結果より、限られた財源の中で事業を実施するため、改善事業については、長寿命化型改善を優先的に実施し、設備改修は各住棟で特に改修が必要な設備のみを実施するなどの調整を検討する必要がある。

犬場住宅は、過去 15 年間で屋上・外壁改修を実施済みで、今後 10 年間、設備の改修を実施しないが、現在、浄化槽が設置されていない状況にあり、2 次判定では居住性向上型改善と判定している。ただし、長寿命化型改善を優先的に実施するため、居住性向上型改善は、計画期間以降に実施することとする。

里団地（1～17）は耐用年数を経過しており、2 次判定では用途廃止と判定しているが、同じ敷地にある住棟（A～F）は継続管理する団地であり、設備改修を実施するため、里団地（1～17）も同時期に設備改修を実施して、当面維持管理とする。

■事業実施時期の調整結果

団地名	2 次判定結果	調整結果	備考
犬場住宅	改善	維持管理	長寿命化型改善を優先的に実施するため、居住性向上型改善は、計画期間以降に実施する
里団地(1～17)	用途廃止	改善し当面維持管理	同敷地の住棟（A～F）は継続管理する団地で、設備改修を実施する

④計画期間における事業手法の決定

事業実施時期の調整や概算事業費の算出結果を踏まえ、事業手法を決定した結果を「3次判定結果」及び「公営住宅等ストックの事業手法別戸数表」に整理する。

■3次判定結果

	維持管理	改善	建替
継続管理する団地	【166戸】	【365戸】	集約6団地 現【121戸】→新【90戸】
	上大垣住宅 16戸 供養川住宅 22戸 馬の元団地 20戸 大久保団地(田平) 50戸 下亀団地(特公賃) 2戸 馬の元団地(特公賃) 4戸 日の浦団地(特公賃) 10戸 壺部浦住宅 16戸 友草住宅 5戸 ＜2次判定 改善＞ 犬場住宅 21戸	大膳原住宅 48戸 清水川住宅 54戸 山内団地 48戸 永田団地 86戸 里団地(A～E) 30戸 館浦新アパート 18戸 上川団地 24戸 小田之平団地 12戸 代作団地(特公賃) 12戸 代作住宅 15戸 みなみヶ丘団地 12戸 小田之平団地(県公社) 6戸	稗田岩の上住宅 ※1・2 13戸 中の崎住宅 ※1・2 8戸 稗田石田住宅 ※1・2 9戸 下大垣住宅 ※1・2 26戸 大膳原住宅(平屋) ※2 60戸 西の久保住宅 ※1・2 5戸
当面管理する団地(建替を前提としない)	当面維持管理	改善し当面維持管理	用途廃止
	【0戸】	【88戸】 ＜2次判定 用途廃止＞ 紐差下里住宅 ※2 5戸 西中山住宅 ※2 8戸 里団地(1～17) ※2 75戸	【231戸】 大久保住宅 ※2 20戸 中の原住宅 ※2 79戸 津吉住宅 ※2 5戸 赤坂住宅 ※2 48戸 大久保団地(田平・平屋) ※1・2 19戸 下亀団地 ※1・2 17戸 館浦旧アパート ※1 24戸 堂の崎団地 ※1・2 2戸 上川住宅 ※1・2 3戸 緑ヶ丘住宅 ※1・2 4戸 ＜2次判定 改善＞ 飛石団地 ※2 10戸

※1：募集停止している住棟

※2：すでに耐用年数を経過している住棟

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5 年目	6～10 年目	合計
公営住宅等管理戸数【A+B+C】	807 戸	721 戸	—
・新規整備事業予定戸数【A】	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数【B】＝【1+2+3】	807 戸	631 戸	—
うち計画修繕対応戸数【1】	178 戸	178 戸	—
うち改善事業予定戸数【2】	249 戸	204 戸	453 戸
個別改善事業予定戸数	249 戸	204 戸	453 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数【3】	380 戸 ※1	249 戸 ※2	—
・建替事業予定戸数【C】	0 戸	90 戸	90 戸
・用途廃止予定戸数	176 戸	176 戸	352 戸

※1：6～10 年目の改善事業 204 戸＋用途廃止 176 戸＝380 戸

※2：1～5 年目の改善事業 249 戸

※個別改善事業予定戸数：複数年で実施する場合は、最も高い費用を要する年度で計上している

※用途廃止予定戸数：231 戸＋121 戸＝352 戸

※令和 3 年 4 月に供用開始予定の山田住宅（RC 造 2 階建 12 戸）は計画修繕として計上している

(4) 事業手法の選定結果 総括表

住棟別基本情報 ※R2.4.1時点											改善必要性	長寿命化型 建築改修履歴				長寿命化	1次判定	2次判定	3次判定	
地区	種別	団地名	住棟番号	構造	階数	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	残耐用 年限	住戸数 合計	募集停止 ※R2.4.1時 点	躯体の安全 性	20年以上経過 した住棟の過 去15年間の改 修有無	外壁改修年度 (和暦)	屋上改修年度 (和暦)	設備改修が 必要な場合 「×」	判定結果	判定結果	判定結果	備考	
平戸	公営	稗田岩の上住宅	1～6・8	木造	1	昭和36	1961	-28	13	募集停止	未	-	-	-	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止(集約建替)	非現地で耐火構造90戸を計画	
平戸	公営	中の崎住宅	2～9	木造	1	昭和30	1955	-34	8	募集停止	未	-	-	-	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止(集約建替)	非現地で耐火構造90戸を計画	
平戸	公営	稗田石田住宅	1～7	木造	1	昭和31	1956	-33	9	募集停止	未	-	-	-	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止(集約建替)	非現地で耐火構造90戸を計画	
平戸	公営	下大垣住宅	9～13	木造	1	昭和33	1958	-31	10	募集停止	未	-	-	-	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止(集約建替)	非現地で耐火構造90戸を計画	
平戸	公営	下大垣住宅	1～5・7・8・14～20	木造	1	昭和34	1959	-30	16	募集停止	未	-	-	-	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止(集約建替)	非現地で耐火構造90戸を計画	
平戸	公営	上大垣住宅	A	耐二	2	昭和60	1985	36	4	-	不要	有	平成25	平成20	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	H25年外壁・H20年屋上改修実施済で10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	上大垣住宅	B	耐二	2	昭和60	1985	36	4	-	不要	有	平成25	平成21	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	H25年外壁・H21年屋上改修実施済で10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	上大垣住宅	C	耐二	2	昭和60	1985	36	4	-	不要	有	平成25	平成21	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	H25年外壁・H21年屋上改修実施済で10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	上大垣住宅	D	耐二	2	昭和60	1985	36	4	-	不要	有	平成25	平成19	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	H25年外壁・H19年屋上改修実施済で10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	大膳原住宅(平屋)	1・2・6・7	簡平	1	昭和39	1964	-25	20	-	有	-	-	-	-	改善、又は建替	改善	建替	耐用年数を20年以上経過し、集約建替に適地である	
平戸	公営	大膳原住宅(平屋)	3・4・8・9	簡平	1	昭和40	1965	-24	20	-	有	-	-	-	-	改善、又は建替	改善	建替	耐用年数を20年以上経過し、集約建替に適地である	
平戸	公営	大膳原住宅(平屋)	5・10～12	簡平	1	昭和41	1966	-23	20	-	有	-	-	-	-	改善、又は建替	改善	建替	耐用年数を20年以上経過し、集約建替に適地である	
平戸	公営	大膳原住宅	A	中耐	4	昭和55	1980	31	24	-	不要	有	平成25	平成25	×	改善、又は建替	改善	改善	設備の改修が必要	
平戸	公営	大膳原住宅	B	中耐	4	昭和56	1981	32	24	-	不要	-	-	平成21	×	改善、又は建替	改善	改善	外壁・設備の改修が必要	
平戸	公営	清水川住宅	A	中耐	4	昭和53	1978	29	24	-	有	有	平成20	平成21	×	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善	設備の改修が必要	
平戸	公営	清水川住宅	B	中耐	3	昭和54	1979	30	18	-	有	有	平成19	平成21	×	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善	設備の改修が必要	
平戸	公営	清水川住宅	C	中耐	3	昭和54	1979	30	12	-	有	有	平成24	平成24	×	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善	設備の改修が必要	
平戸	公営	西の久保住宅	1～3	木造	1	昭和36	1961	-28	5	募集停止	未	-	-	-	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止(集約建替)	非現地で耐火構造90戸を計画	
平戸	公営	大久保住宅	1～4	簡平	1	昭和38	1963	-26	20	-	有	有	平成22	平成22	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	耐用年数を経過し、10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	中の原住宅	1～3・9～12	簡平	1	昭和42	1967	-22	28	-	有	-	-	-	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	耐用年数を経過し、10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	中の原住宅	4・5・13～16	簡平	1	昭和43	1968	-21	25	-	有	-	-	-	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	耐用年数を経過し、10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	中の原住宅	6～8・17～19	簡平	1	昭和44	1969	-20	26	-	有	-	-	-	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	耐用年数を経過し、10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	紐差下里住宅	1	簡平	1	昭和45	1970	-19	5	-	有	-	-	-	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	改善し当面維持管理	周辺に公営住宅が少ない	
平戸	公営	津吉住宅	1	簡平	1	昭和45	1970	-19	5	-	有	-	-	-	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	耐用年数を経過し、10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	西中山住宅	1・2	簡平	1	昭和59	1984	-5	8	-	不要	有	平成22	平成22	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	改善し当面維持管理	周辺に公営住宅が少ない	
平戸	公営	赤坂住宅	1・2	簡平	1	昭和49	1974	-15	9	-	有	有	平成22	平成22	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	耐用年数を経過し、10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	赤坂住宅	3～6	簡平	1	昭和50	1975	-14	19	-	有	有	平成22	平成22	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	耐用年数を経過し、10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	赤坂住宅	7～9	簡平	1	昭和52	1977	-12	20	-	有	有	平成22	平成22	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	耐用年数を経過し、10年間設備改修は実施しない	
平戸	公営	供養川住宅	A	耐二	2	平成16	2004	55	10	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	築20年未満	
平戸	公営	供養川住宅	B	耐二	2	平成16	2004	55	12	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	築20年未満	
田平	公営	山内団地	A	中耐	3	平成3	1991	42	18	-	不要	-	-	-	×	改善、又は建替	改善	改善	外壁・屋上・設備の改修が必要	
田平	公営	山内団地	B	中耐	3	平成3	1991	42	12	-	不要	-	-	-	×	改善、又は建替	改善	改善	外壁・屋上・設備の改修が必要	
田平	公営	山内団地	C	中耐	3	平成4	1992	43	18	-	不要	-	-	-	×	改善、又は建替	改善	改善	外壁・屋上・設備の改修が必要	
田平	公営	永田団地	A	中耐	4	昭和57	1982	33	24	-	不要	有	平成21	平成21	×	改善、又は建替	改善	改善	設備の改修が必要	
田平	公営	永田団地	B	中耐	4	昭和62	1987	38	16	-	不要	有	平成28	平成28	×	改善、又は建替	改善	改善	設備の改修が必要	
田平	公営	永田団地	C	中耐	4	昭和59	1984	35	16	-	不要	有	平成27	平成27	×	改善、又は建替	改善	改善	設備の改修が必要	
田平	公営	永田団地	D	中耐	4	昭和59	1984	35	16	-	不要	有	平成26	平成26	×	改善、又は建替	改善	改善	設備の改修が必要	
田平	公営	永田団地	E	中耐	4	平成1	1989	40	14	-	不要	有	平成29	平成29	×	改善、又は建替	改善	改善	設備の改修が必要	
田平	公営	馬の元団地	4～6	簡二	2	昭和50	1975	1	10	-	有	有	平成25	平成25	-	維持管理	維持管理	維持管理	H25年外壁・屋上改修実施済で10年間設備改修は実施しない	
田平	公営	馬の元団地	7・8	簡二	2	昭和51	1976	2	10	-	有	有	平成25	平成25	-	維持管理	維持管理	維持管理	H25年外壁・屋上改修実施済で10年間設備改修は実施しない	
田平	公営	里団地	1～5	簡平	1	昭和45	1970	-19	20	-	有	有	平成21	平成21	×	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	改善し当面維持管理	同敷地の住棟(A～F)は継続管理する団地で、設備改修を実施	
田平	公営	里団地	6～9	簡平	1	昭和46	1971	-18	16	-	有	有	平成21	平成21	×	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	改善し当面維持管理	同敷地の住棟(A～F)は継続管理する団地で、設備改修を実施	
田平	公営	里団地	10～12	簡平	1	昭和47	1972	-17	16	-	有	有	平成21	平成21	×	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	改善し当面維持管理	同敷地の住棟(A～F)は継続管理する団地で、設備改修を実施	
田平	公営	里団地	13～16	簡平	1	昭和48	1973	-16	20	-	有	有	平成21	平成21	×	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	改善し当面維持管理	同敷地の住棟(A～F)は継続管理する団地で、設備改修を実施	
田平	公営	里団地	17	簡平	1	昭和49	1974	-15	3	-	有	有	平成21	平成21	×	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	改善し当面維持管理	同敷地の住棟(A～F)は継続管理する団地で、設備改修を実施	
田平	公営	里団地	A・B	簡二	2	昭和53	1978	4	10	-	有	有	平成22	平成22	×	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善	設備の改修が必要	
田平	公営	里団地	C・D	簡二	2	昭和54	1979	5	10	-	有	有	平成22	平成22	×	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善	設備の改修が必要	
田平	公営	里団地	E・F	簡二	2	昭和55	1980	6	10	-	有	有	平成23	平成23	×	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善	設備の改修が必要	
田平	公営	大久保団地(田平・平屋)	1～3	簡平	1	昭和38	1963	-26	15	募集停止	有	-	-	-	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	募集停止	
田平	公営	大久保団地(田平・平屋)	4	簡平	1	昭和40	1965	-24	4	募集停止	有	-	-	-	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	募集停止	
田平	公営	大久保団地(田平)	A・C	木造	2	平成16	2004	15	10	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理	維持管理	維持管理	築20年未満	
田平	公営	大久保団地(田平)	B・D	木造	2	平成17	2005	16	10	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理	維持管理	維持管理	築20年未満	
田平	公営	大久保団地(田平)	E	木造	2	平成19	2007	18	6	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理	維持管理	維持管理	築20年未満	
田平	公営	大久保団地(田平)	F	木造	2	平成20	2008	19	6	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理	維持管理	維持管理	築20年未満	
田平	公営	大久保団地(田平)	G	木造	2	平成21	2009	20	6	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理	維持管理	維持管理	築20年未満	
田平	公営	大久保団地(田平)	H	木造	2	平成22	2010	21	6	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理	維持管理	維持管理	築20年未満	
田平	公営	大久保団地(田平)	I	木造	2	平成24	2012	23	6	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理	維持管理	維持管理	築20年未満	

住棟別基本情報 ※R2.4.1時点											改善必要性	長寿命化型 建築改修履歴			長寿命化	1次判定	2次判定	3次判定	
地区	種別	団地名	住棟番号	構造	階数	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	残耐用 年限	住戸数 合計	募集停止 ※R2.4.1時 点	躯体の安全 性	20年以上経過 した住棟の過 去15年間の改 修有無	外壁改修年度 (和暦)	屋上改修年度 (和暦)	設備改修が 必要な場合 「×」	判定結果	判定結果	判定結果	備考
田平	公営	下亀団地	1・3	木造	1	昭和37	1962	-27	4	募集停止	未	-	-	-	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	募集停止
田平	公営	下亀団地	7			昭和38	1963	-26	5	募集停止	有	有	平成21	平成21	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	募集停止
田平	公営	下亀団地	5・6・8	簡平	1	昭和40	1965	-24	8	募集停止	有	有	平成21	平成21	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	募集停止
田平	特公賃	下亀団地(特公賃)	A・B	木造	2	平成14	2002	13	2	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理	維持管理	維持管理	築20年未満
田平	特公賃	馬の元団地(特公賃)	A・B	木造	2	平成13	2001	12	2	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理	維持管理	維持管理	築20年未満
田平	特公賃	馬の元団地(特公賃)	C・D	木造	2	平成14	2002	13	2	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理	維持管理	維持管理	築20年未満
田平	特公賃	日の浦団地(特公賃)	A・B	木造	2	平成16	2004	15	4	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	築20年未満
田平	特公賃	日の浦団地(特公賃)	C	木造	2	平成17	2005	16	2	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	築20年未満
田平	特公賃	日の浦団地(特公賃)	D	木造	2	平成18	2006	17	2	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	築20年未満
田平	特公賃	日の浦団地(特公賃)	E	木造	2	平成19	2007	18	2	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	築20年未満
生月	公営	飛石団地	A・B	簡平	1	昭和41	1966	-23	10	-	有	有	平成22	平成22	-	改善、又は建替	改善	用途廃止	耐用年数を20年以上経過し、周辺に公営住宅も存在する
生月	公営	館浦旧アパート	1	中耐	4	昭和29	1954	5	24	募集停止	有	-	-	-	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	募集停止
生月	公営	館浦新アパート	1	中耐	3	昭和49	1974	25	18	-	有	有	平成22	平成22	×	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善	設備の改修が必要
生月	公営	堂の崎団地	1	木造	1	昭和35	1960	-29	2	募集停止	未	-	-	-	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	募集停止
生月	公営	上川団地	1	中耐	4	昭和57	1982	33	24	-	不要	有	平成24	平成24	×	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善	設備の改修が必要
生月	公営	小田之平団地	B	中耐	3	平成1	1989	40	12	-	不要	-	-	平成24	×	改善、又は建替	改善	改善	外壁・設備の改修が必要
生月	公営	壱部浦住宅	A・B	耐二	2	平成27	2015	66	16	-	不要	築20年未満	築20年未満	築20年未満	-	維持管理	維持管理	維持管理	築20年未満
生月	特公賃	代作団地(特公賃)	1	中耐	3	平成6	1994	45	12	-	不要	-	-	-	×	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善	外壁・屋上・設備の改修が必要
生月	一般	代作住宅	A・B	耐二	2	昭和47	1972	23	10	-	有	-	平成18	-	-	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善	屋上の改修が必要
生月	一般	代作住宅	C	耐二	2	昭和55	1980	31	5	-	有	-	平成19	-	-	改善、建替、又は用途廃止	改善	改善	屋上の改修が必要
生月	一般	犬場住宅	A・B	耐二	2	昭和48	1973	24	10	-	有	有	平成21	平成17	-	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	H21年外壁・H17年屋上改修実施済で10年間設備改修は実施しない
生月	一般	犬場住宅	C	耐二	2	昭和55	1980	31	5	-	有	有	平成30	平成30	-	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	H30年外壁・屋上改修実施済で10年間設備改修は実施しない
生月	一般	犬場住宅	D	耐二	2	昭和57	1982	33	6	-	不要	有	平成30	平成30	-	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	H30年外壁・屋上改修実施済で10年間設備改修は実施しない
生月	一般	上川住宅	A・B	簡平	1	昭和55	1980	-9	3	募集停止	有	-	-	-	-	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	募集停止
生月	一般	友草住宅	1	耐二	2	昭和49	1974	25	5	-	有	有	平成22	平成22	-	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	H22年外壁・屋上改修実施済で10年間設備改修は実施しない
生月	一般	みなみヶ丘団地	1	中耐	3	平成11	1999	50	12	-	不要	-	-	-	-	改善、又は建替	改善	改善	外壁・屋上の改修が必要
生月	県公社	小田之平団地(県公社)	A	中耐	3	平成1	1989	40	6	-	不要	-	-	-	×	改善、又は建替	改善	改善	外壁・屋上・設備の改修が必要
大島	公営	緑ヶ丘住宅	1・2	木造	1	昭和30	1955	-34	4	募集停止	未	-	-	-	-	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	募集停止

7 手法別の実施方針

7-1 点検の実施方針

全ての住棟を対象に、定期点検と日常点検を実施する。

定期点検は、各部位の修繕周期を踏まえて実施する。汚水処理施設、消防施設等の保守点検については、委託方法等を検討し、効率的な実施に努める。

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」により実施することを基本とする。

点検結果は、情報を蓄積し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

7-2 計画修繕の実施方針

修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている修繕周期を目安として将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定するとともに、定期点検、日常点検の結果を踏まえ、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しては、速やかに補修等による対応を行う。

■部位別修繕周期一覧（1/4）【参考】

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	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 屋根防水										
① 屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	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、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
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、モルタル部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	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	○		○		○
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 シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		

■部位別修繕周期一覧（2/4）【参考】

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	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
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 （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）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、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、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装 （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、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・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	—			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・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、ドアチェック等）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（戸車、クレセント、ビート等）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	○				
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、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 （メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	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・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・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			

■部位別修繕周期一覧（3/4）【参考】

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	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
8 排水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 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 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②污水管（屋内）	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管（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	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	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（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（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	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、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	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・フルボックス等	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	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	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インターホン設備	インターホン設備、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 消防設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、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	○				
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	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	

■部位別修繕周期一覧（4/4）【参考】

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	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 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	フレハブ造（鉄骨増＋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				○	
1 6 外構・附属施設										
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、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	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附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○
1 7 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	枠組足場、養生シート等	－					
1 8 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、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参考文献凡例

- 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）の策定指針（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）

7-3 改善事業の実施方針

長期的な活用を図ることを念頭に、耐久性の向上や躯体の劣化の軽減、維持管理の容易性向上の観点から、本計画期間においては、長寿命化型改善（外壁・屋上・設備）を優先して実施する。

■長寿命化型改善項目の戸当たり単価の設定

改善種別	整備項目	改善単価	改善費用
外壁	外壁塗装、浮き・ひびわれ補修	2,000 千円/戸	—
屋上	屋根改修、屋上防水改修	500 千円/戸	—
設備	電気幹線改修	—	18,000 千円
	水道メーター取替	25 千円/戸	—
	水道管布設替え	300 千円/戸	—
	揚水ポンプ取替	650 千円/台	—
	高架水槽・受水槽塗装	—	400～500 千円
	給湯管布設替え	300 千円/戸	—
	給湯器取替	350 千円/戸	—
	バランス釜取替	180 千円/戸	—
	浴室ガス管改修	40 千円/戸	—
	浄化槽ポンプ・ブロワ取替	600 千円/台	—
	浄化槽調整槽ポンプ及び計量槽改修	—	1,550 千円
	浄化槽スクリーン設置	—	850 千円

■年度別概算事業費

単位（百万円）

住宅名	住棟 番号	構造	戸 数	改善種別	計画期間									
					前期					後期				
					R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
大膳原住宅	A	中耐	24	設備	3.3	1.3			4.3					
	B	中耐	24	外壁・設備		1.3			4.3		48.0			
清水川住宅	A	中耐	24	設備	1.6	1.2			4.3					
	B	中耐	18	設備		5.4		6.6						
	C	中耐	12	設備		3.6								
紐差下里住宅	1	簡平	5	外壁・屋上						12.5				
西中山住宅	1・2	簡平	8	設備						9.4				
山内団地	A	中耐	18	外壁・屋上・ 設備	0.9	1.7	45.0 5.9						6.3	
	B	中耐	12	外壁・屋上・ 設備			0.3 30.0 3.6							4.2
	C	中耐	18	外壁・屋上・ 設備			0.5 45.0	5.4						6.3
永田団地	A	中耐	24	設備	1.2	1.0	2.2		0.7	11.5				
	B	中耐	16	設備							7.7			
	C	中耐	16	設備				0.6			7.7			
	D	中耐	16	設備				0.6				7.7		
	E	中耐	14	設備					0.7			6.7		
里団地	1～5	簡平	20	設備			13.9							
	6～9	簡平	16	設備										
	10～12	簡平	16	設備										
	13～16	簡平	20	設備				15.4						
	17	簡平	3	設備										
	A・B	簡二	10	設備					4.5					
	C・D	簡二	10	設備										
	E・F	簡二	10	設備										
館浦新アパート	1	中耐	18	設備						3.2	1.9		5.4	
上川団地	1	中耐	24	設備	1.2								7.2	5.3

住宅名	住棟 番号	構造	戸 数	改善種別	計画期間									
					前期					後期				
					R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
小田之平団地	B	中耐	12	外壁・設備					24.0			2.6		3.6
代作団地 (特公賃)	1	中耐	12	外壁・屋上・ 設備						30.0		1.2	2.2	
代作住宅	A・B	耐二	10	屋上						5.0				
	C	耐二	5	屋上						2.5				
みなみヶ丘団地	1	中耐	12	外壁・屋上								30.0		
小田之平団地 (県公社)	A	中耐	6	外壁・屋上・ 設備					15.0			1.3		1.8
事業費計					8.2	15.4	67.7	101.8	63.2	74.1	65.3	49.6	21.1	21.2
前期・後期 事業費計					256.2					231.2				

※端数処理のため、金額の合計と内訳が一致しない場合あり

7-4 建替事業の実施方針

建替にあたっては、需要・効率性・立地性の観点から今後も継続的に管理することを前提とした団地の場合、耐用年数を経過している住棟から順に現地での建替を行い、他の住棟との集約建替や立地上問題がある場合は、非現地建替とし、需要や敷地条件等に応じた規模の適正化を図る。

現在、稗田岩の上・中の崎・稗田石田・下大垣・西の久保住宅は、建替事業実施に向けて募集を停止している状況で、現在の敷地の状況が接道状況等により高度利用に適さないため、後期（令和10年から令和11年）に非現地建替を実施する予定である。

なお、現入居者の移転（ローリング）に関しては、先行建替や政策空家の活用等により移転先を計画的に確保することで円滑に行う。

■年度別概算事業費

単位（百万円）

住宅名	既存戸数	計画戸数	計画期間									
			前期					後期				
			R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
稗田岩の上住宅	13	A棟:30 戸 B棟:30 戸 C棟:30 戸										A・B・C 棟 計 90 戸 1,800
中の崎住宅	8											
稗田石田住宅	9		—	—	—	—	—	—	—	—		
下大垣住宅	26											
大膳原住宅(平屋)	60											
西の久保住宅	5											
計	121	90	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,800
前期・後期	事業費計		—					1,800				

※建替の戸あたり単価：20,000 千円/戸

7-5 解体事業の実施方針

稗田岩の上・中の崎・稗田石田・下大垣・西の久保住宅については、入居者の建替住戸への移転が完了次第、解体を行う。その他の住宅は、入居者が退去した時点で順次、解体する。

■解体事業一覧

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	残耐用年数	解体費用(千円)
紐差前田住宅 ※1	—	2	木造	昭和 31	-33	1,500
壱部浦アパート ※1	—	16	中耐	昭和 29	5	47,243
稗田岩の上住宅 ※3	1～6・8	13	木造	昭和 36	-28	13,000
中の崎住宅 ※3	2～9	8	木造	昭和 30	-34	8,000
稗田石田住宅 ※3	1～7	9	木造	昭和 31	-33	9,000
下大垣住宅 ※3	9～13	10	木造	昭和 33	-31	10,000
	1～5・7・8・14～20	16	木造	昭和 34	-30	16,000
大膳原住宅(平屋)※2	1・2・6・7	20	簡平	昭和 39	-25	20,000
	3・4・8・9	20	簡平	昭和 40	-24	20,000
	5・10～12	20	簡平	昭和 41	-23	20,000
西の久保住宅 ※3	1～3	5	木造	昭和 36	-28	5,000
大久保住宅	1～4	20	簡平	昭和 38	-26	20,000
中の原住宅	1～3・9～12	28	簡平	昭和 42	-22	28,000
	4・5・13～16	25	簡平	昭和 43	-21	25,000
	6～8・17～19	26	簡平	昭和 44	-20	26,000
津吉住宅	1	5	簡平	昭和 45	-19	5,000
赤坂住宅	1・2	9	簡平	昭和 49	-15	9,000
	3～6	19	簡平	昭和 50	-14	19,000
	7～9	20	簡平	昭和 52	-12	20,000
大久保団地(田平・平屋)	1～3	15	簡平	昭和 38	-26	15,000
	4	4	簡平	昭和 40	-24	4,000
下亀団地	1・3	4	木造	昭和 37	-27	4,000
	7	5	簡平	昭和 38	-26	5,000
	5・6・8	8	簡平	昭和 40	-24	8,000
飛石団地	A・B	10	簡平	昭和 41	-23	10,000
舘浦旧アパート	1	24	中耐	昭和 29	5	72,000
堂の崎団地	1	2	木造	昭和 35	-29	2,000
上川住宅	A・B	3	簡平	昭和 55	-9	3,000
緑ヶ丘住宅	1・2	4	木造	昭和 30	-34	4,000
計		370	—	—	—	448,743

※1：すでに用途廃止となっており、2020(令和2)年度解体予定の住宅

※2：建替前に解体予定の住宅

※3：建替完了後に解体予定の住宅

※耐二・中耐の解体単価：3,000 千円/戸

※木造・簡平・簡二の解体単価：1,000 千円/戸

8 長寿命化のための事業実施予定一覧

8-1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：平戸市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
上大垣住宅	A	4	耐二	昭和60		令和3												適宜修繕対応	
上大垣住宅	B	4	耐二	昭和60		令和3												適宜修繕対応	
上大垣住宅	C	4	耐二	昭和60		令和3												適宜修繕対応	
上大垣住宅	D	4	耐二	昭和60		令和3												適宜修繕対応	
大膳原住宅	A	24	中耐	昭和55		令和4	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)			長寿命化型 (設備)						2,465	個別改善 (長寿命化型)	
大膳原住宅	B	24	中耐	昭和56		令和2	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)			長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (外壁)				2,375	個別改善 (長寿命化型)	
清水川住宅	A	24	中耐	昭和53		令和2		長寿命化型 (設備)			長寿命化型 (設備)						2,432	個別改善 (長寿命化型)	
清水川住宅	B	18	中耐	昭和54		令和3	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (設備)							1,814	個別改善 (長寿命化型)	
清水川住宅	C	12	中耐	昭和54		令和3	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (設備)							1,205	個別改善 (長寿命化型)	
紐差下里住宅	I	5	簡平	昭和45		令和3						長寿命化型 (外壁・屋上)					210	個別改善 (長寿命化型)	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。
※改善事業を複数年で実施する場合のLCC縮減効果は、全ての改善事業が完了する年度で算出する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：平戸市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
西中山住宅	1・2	8	簡平	昭和59		令和2						長寿命化型 (設備)						1,294	個別改善 (長寿命化型)
供養川住宅	A	10	耐二	平成16		令和4													適宜修繕対応
供養川住宅	B	12	耐二	平成16		令和4													適宜修繕対応
山内団地	A	18	中耐	平成3		令和3	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (外壁・屋 上・設備)						長寿命化型 (設備)			1,148	個別改善 (長寿命化型)
山内団地	B	12	中耐	平成3		令和3	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (外壁・屋 上・設備)					長寿命化型 (設備)			775	個別改善 (長寿命化型)
山内団地	C	18	中耐	平成4		令和4	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (外壁・屋 上)	長寿命化型 (設備)					長寿命化型 (設備)		1,256	個別改善 (長寿命化型)
永田団地	A	24	中耐	昭和57		令和3	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)						2,718	個別改善 (長寿命化型)
永田団地	B	16	中耐	昭和62		令和2	長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (設備)				長寿命化型 (設備)					1,760	個別改善 (長寿命化型)
永田団地	C	16	中耐	昭和59		令和2	長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)			長寿命化型 (設備)					1,804	個別改善 (長寿命化型)
永田団地	D	16	中耐	昭和59		令和2	長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)				長寿命化型 (設備)				1,798	個別改善 (長寿命化型)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。
※改善事業を複数年で実施する場合のLCC縮減効果は、全ての改善事業が完了する年度で算出する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 平戸市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
永田団地	E	14	中耐	平成1		令和4	長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (設備)			長寿命化型 (設備)			1,353	個別改善 (長寿命化型)	
馬の元団地	4～6	10	簡二	昭和50		令和2												適宜修繕対応	
馬の元団地	7・8	10	簡二	昭和51		令和3												適宜修繕対応	
里団地	1～5	20	簡平	昭和45		令和3			長寿命化型 (設備)								1,122	個別改善 (長寿命化型)	
里団地	6～9	16	簡平	昭和46		令和4			長寿命化型 (設備)								897	個別改善 (長寿命化型)	
里団地	10～12	16	簡平	昭和47		令和2				長寿命化型 (設備)							1,212	個別改善 (長寿命化型)	
里団地	13～16	20	簡平	昭和48		令和3				長寿命化型 (設備)							1,344	個別改善 (長寿命化型)	
里団地	17	3	簡平	昭和49		令和4				長寿命化型 (設備)							204	個別改善 (長寿命化型)	
里団地	A・B	10	簡二	昭和53		令和2					長寿命化型 (設備)						1,246	個別改善 (長寿命化型)	
里団地	C・D	10	簡二	昭和54		令和3					長寿命化型 (設備)						1,241	個別改善 (長寿命化型)	

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注２）LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

※改善事業を複数年で実施する場合のLCC縮減効果は、全ての改善事業が完了する年度で算出する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 平戸市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
里団地	E・F	10	簡二	昭和55		令和4					長寿命化型 (設備)							1,289	個別改善 (長寿命化型)
大久保団地 (田平)	A・C	10	木造	平成16		令和4													適宜修繕対応
大久保団地 (田平)	B・D	10	木造	平成17		令和2													適宜修繕対応
大久保団地 (田平)	E	6	木造	平成19		令和4													適宜修繕対応
大久保団地 (田平)	F	6	木造	平成20		令和2													適宜修繕対応
大久保団地 (田平)	G	6	木造	平成21		令和3													適宜修繕対応
大久保団地 (田平)	H	6	木造	平成22		令和4													適宜修繕対応
大久保団地 (田平)	I	6	木造	平成24		令和3													適宜修繕対応
館浦新アパート	I	18	中耐	昭和49		令和4						長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (設備)			1,555	個別改善 (長寿命化型)
上川団地	I	24	中耐	昭和57		令和3	長寿命化型 (設備)								長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)		2,677	個別改善 (長寿命化型)

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注２）LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

※改善事業を複数年で実施する場合のLCC縮減効果は、全ての改善事業が完了する年度で算出する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 平戸市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
小田之平団地	B	12	中耐	平成1		令和4					長寿命化型 (外壁)			長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (設備)	943	個別改善 (長寿命化型)
巻部浦住宅	A・B	16	耐二	平成27		令和3												適宜修繕対応

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。
 ※改善事業を複数年で実施する場合のＬＣＣ縮減効果は、全ての改善事業が完了する年度で算出する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 平戸市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
下亀団地 (特公賃)	A・B	2	木造	平成14		令和2												適宜修繕対応
馬の元団地 (特公賃)	A・B	2	木造	平成13		令和4												適宜修繕対応
馬の元団地 (特公賃)	C・D	2	木造	平成14		令和2												適宜修繕対応
日の浦団地 (特公賃)	A・B	4	木造	平成16		令和4												適宜修繕対応
日の浦団地 (特公賃)	C	2	木造	平成17		令和2												適宜修繕対応
日の浦団地 (特公賃)	D	2	木造	平成18		令和3												適宜修繕対応
日の浦団地 (特公賃)	E	2	木造	平成19		令和4												適宜修繕対応
代作団地 (特公賃)	1	12	中耐	平成6		令和3					長寿命化型 (外壁・屋上)		長寿命化型 (設備)	長寿命化型 (設備)			1,090	個別改善 (長寿命化型)

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。
 ※改善事業を複数年で実施する場合のＬＣＣ縮減効果は、全ての改善事業が完了する年度で算出する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 平戸市

住宅の区分： 特定公共 公営住宅 賃貸住宅 (公共賃貸) 改良住宅 その他 (一般住宅)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
代作住宅	A・B	10	耐二	昭和47		令和2						長寿命化型 (屋上)					914	個別改善 (長寿命化型)
代作住宅	C	5	耐二	昭和55		令和4						長寿命化型 (屋上)					458	個別改善 (長寿命化型)
犬場住宅	A・B	10	耐二	昭和48		令和3												適宜修繕対応
犬場住宅	C	5	耐二	昭和55		令和4												適宜修繕対応
犬場住宅	D	6	耐二	昭和57		令和3												適宜修繕対応
友草住宅	I	5	耐二	昭和49		令和4												適宜修繕対応
みなみヶ丘団地	I	12	中耐	平成11		令和2								長寿命化型 (外壁・屋 上)			1,093	個別改善 (長寿命化型)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 平戸市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
小田之平団地 (県公社)	A	6	中耐	平成1		令和4					長寿命化型 (外壁・屋 上)			長寿命化型 (設備)		長寿命化型 (設備)	449	個別改善 (長寿命化型)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

※改善事業を複数年で実施する場合のLCC縮減効果は、全ての改善事業が完了する年度で算出する。

8-2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 平戸市

[illegible][illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

8－3 共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 平戸市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
該当なし															

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

9 ライフサイクルコストとその縮減効果

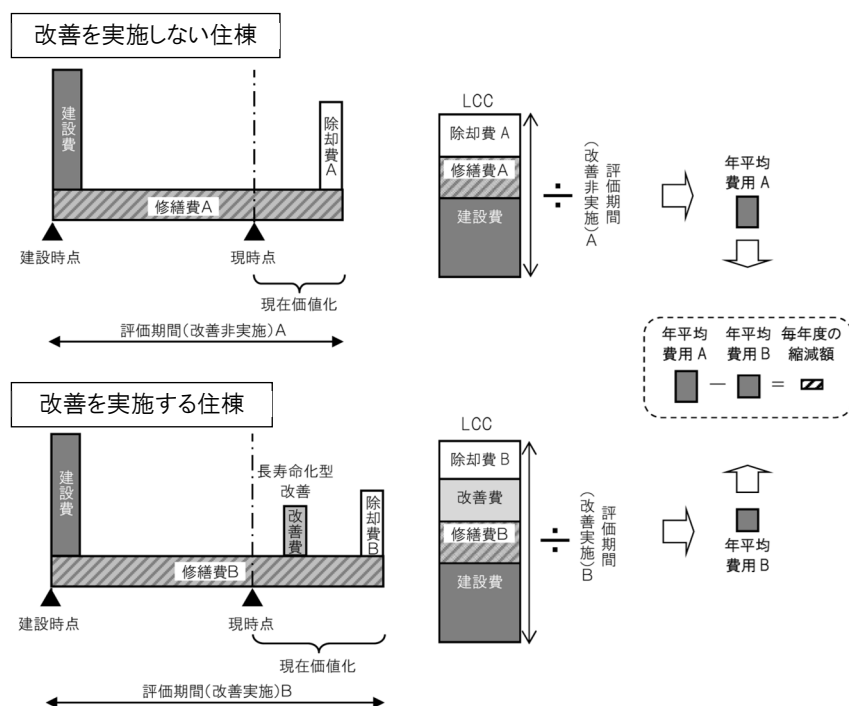
9-1 基本的な考え方

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28 年 8 月改定) のライフサイクルコスト(LCC) 算出の考え方に基づき、建替事業を実施する公営住宅等については LCC を算出し、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等については標準的な LCC の縮減効果を算出する。

■ライフサイクルコスト (LCC) 縮減効果について

LCC の縮減効果の算出とは、ある団地の「改善事業による長寿命化を図った場合の年平均費用」と「改善を実施しない場合の年平均費用」を比較して、どちらの方が費用の削減ができるのかをみるものである。

「改善事業による長寿命化を図った場合の年平均費用」が「改善を実施しない場合の年平均費用」より小さい場合は、改善による LCC の縮減効果ありと判定される。



9-2 算出方法

建替事業のLCCは建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮して算出する。

長寿命化型改善事業によるLCCの縮減効果は、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、それぞれ建設から除却までに要するコストを算出し、住棟単位の年平均費用で比較を行う。

- ① 1棟のLCC縮減効果 = 年平均LCC（計画前）－ 年平均LCC（計画後）
- ② 年平均LCC（計画前） = （建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）
- ③ 年平均LCC（計画後） = （建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

LCCの算出は、基本的に「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を使用する。本プログラムにおいて、対象外である木造・簡平・簡二・耐火造3階建の建設費（推定再建築費）及び修繕費乗率等については以下の設定とする。

- ① 建設費（推定再建築費）：本プログラムにおける中耐階段室型を準用
- ② 修繕費乗率：本プログラムにおける中耐階段室型を準用
- ③ 改善事業の計画前・計画後評価期間

構造	計画前評価期間	計画後評価期間
木造・簡平	改善実施時の経過年	築後、改善実施年の15年後
簡二・準耐	改善実施時の経過年	築後、改善実施年の20年後
耐火造	築後50年	築後70年

- ④ 長寿命化型改善（屋上防水・外壁塗装等）の戸あたり費用

項目	長寿命化型改善費用
屋上防水	2,000 千円/戸
外壁塗装等	500 千円/戸

※各住棟の設備は、改善事業の実施方針に記載の内容を反映する

9-3 算出結果

算出の結果、長寿命化型改善事業を行った場合、効果の小さいものでも年間1棟当たり210千円、大きいものでは2,718千円のLCC縮減効果が見られる。

■長寿命化型改善事業によるLCC縮減効果

種別	団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
公営	大膳原住宅	A	24	中耐	昭和55	2,465
		B	24	中耐	昭和56	2,375
	清水川住宅	A	24	中耐	昭和53	2,432
		B	18	中耐	昭和54	1,814
		C	12	中耐	昭和54	1,205
	紐差下里住宅	1	5	簡平	昭和45	210
	西中山住宅	1・2	8	簡平	昭和59	1,294
	山内団地	A	18	中耐	平成3	1,148
		B	12	中耐	平成3	775
		C	18	中耐	平成4	1,256
	永田団地	A	24	中耐	昭和57	2,718
		B	16	中耐	昭和62	1,760
		C	16	中耐	昭和59	1,804
		D	16	中耐	昭和59	1,798
		E	14	中耐	平成1	1,353
	里団地	1～5	20	簡平	昭和45	1,122
		6～9	16	簡平	昭和46	897
		10～12	16	簡平	昭和47	1,212
		13～16	20	簡平	昭和48	1,344
		17	3	簡平	昭和49	204
		A・B	10	簡二	昭和53	1,246
		C・D	10	簡二	昭和54	1,241
		E・F	10	簡二	昭和55	1,289
	舘浦新アパート	1	18	中耐	昭和49	1,555
	上川団地	1	24	中耐	昭和57	2,677
	小田之平団地	B	12	中耐	平成1	943
特公賃	代作団地 (特公賃)	1	12	中耐	平成6	1,090
一般	代作住宅	A・B	10	耐二	昭和47	914
		C	5	耐二	昭和55	458
	みなみヶ丘団地	1	12	中耐	平成11	1,093
県公社	小田之平団地 (県公社)	A	6	中耐	平成1	449

<長寿命化型改善事業のLCC縮減効果算出例>

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

所在地	大膳原住宅
住棟番号	A
戸数	24
構造	中耐階段室型
建設年度	S55
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)
H31

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	25,000 円/戸	44 年
貯水槽		
給水ポンプ	55,000 円/戸	44 年
排水設備	35,000 円/戸	44 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット	180,000 円/戸	44 年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	295,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		年
床防水		年
外壁塗装等		年
鉄部塗装等		年
建具(玄関ドア、MB扉)		年
建具(アルミサッシ)		年
バルコニー手摺		年
金物類		年
給水管、給湯管	1	44 年
貯水槽		年
給水ポンプ	1	44 年
排水設備	1	44 年
ガス設備		年
給湯器		年
共用灯		年
電力幹線・盤類		年
避雷設備		年
電話設備		年
テレビ共聴設備		年
連結送水管		年
自火報設備		年
EV保守		年
EV更新		年
流し台		年
浴室ユニット	1	44 年
レンジフード		年
24h換気		年
経常修繕		年
計	4	—

除却費	3,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,216,378 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	780,764 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,997,142 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,227,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	3,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	1,948,743 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	323,474 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,591,652 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	714,136 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	6,093,894 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	295,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	242,468 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,227,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	3,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.296	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	889,381 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	220,765 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	102,709 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,465,011 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

<建替事業のLCC算出例>

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	集約6団地
住棟番号	
戸数	30
構造	中耐片廊下型
建設年度	H40
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	(9)

評価時点(和暦)
H31

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善	2,500,000 円/戸	44 年
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,500,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善	1	44 年
屋上防水	1	44 年
床防水		年
外壁塗装等	1	44 年
鉄部塗装等		年
建具(玄関ドア、MB扉)		年
建具(アルミサッシ)		年
バルコニー手摺		年
金物類		年
給水管、給湯管		年
貯水槽		年
給水ポンプ		年
排水設備		年
ガス設備		年
給湯器		年
共用灯		年
電力幹線・盤類		年
避雷設備		年
電話設備		年
テレビ共聴設備		年
連結送水管		年
自火報設備		年
EV保守		年
EV更新		年
流し台		年
浴室ユニット		年
レンジフード		年
24h換気		年
経常修繕		年
計	3	—

除却費	3,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)	3,243,847 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)	132,849 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	3,110,998 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,500,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	445,116 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	14,051,735 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	3,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	192,658 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	254,293 円/戸・年	—

10 計画の推進に向けた方策

(1) 入居者との合意形成

用途廃止及び改善事業は、居住者の意向によってはスケジュール通りに実施できないことも想定されるため、事業の円滑な進捗に向けて、いかに合意形成を得るかが重要となる。

用途廃止事業の実施にあたっては、まず現入居者の住環境の改善を図るため、より住環境の整った住宅への住み替えを推進する。住み替えにあたっては、現入居者の意向を尊重し、近隣の団地を紹介するなど、きめ細かな配慮を行う。

改善事業の実施にあたっては、居住者に説明会等による早期の情報提供を行い、事業の概要の周知を図るとともに、改善時に仮住居に移る必要がある際は、居住者の負担が軽減されるように、柔軟な対応を行う。

(2) 用途廃止後の土地の取り扱い

用途廃止の住宅の用地は集合住宅地としては不適であっても、戸建住宅地としては立地条件を含めてポテンシャルを有している土地もある。今後の改善事業等の財源確保のためにも、用途廃止後の売却可能な土地は、住宅用地等として積極的に売却を図る。

(3) 効果的・効率的な事業の実施

各事業の実施にあたっては、本市の財政負担の軽減のため、国等の補助事業の有効活用、民間活力の導入について検討する。民間活力の導入の際には、PFI 事業に加え、民間の空き住宅の活用など、効果的な事業手法を総合的に検討する。

(4) 維持管理費の削減

事後保全ではなく予防保全の考え方にに基づき、日常の点検・診断により公営住宅の劣化状況を把握し、適切な時期に大規模改修を行うことで長寿命化による LCC の縮減、費用の平準化を推進する。

平戸市公営住宅等長寿命化計画
(令和2年度～令和11年度)

令和2年12月
策定者：平戸市都市計画課
