

南種子町公営住宅等長寿命化計画

2019年12月

(変更：2020年12月)

鹿児島県南種子町 建設課

南種子町公営住宅等長寿命化計画

目 次

1 . 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
2 . 計画期間	1
3 . 公営住宅等の状況の把握・整理	2
4 . 長寿命化に関する基本方針	11
5 . 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	12
6 . 点検の実施方針	17
7 . 計画修繕の実施方針	17
8 . 改善事業の実施方針	18
9 . 建替事業の実施方針	19
10 . 長寿命化のための事業実施予定一覧	20
11 . ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	25

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

①背景

南種子町（以下、「本町」）は、2018年8月24日現在、192戸の公的賃貸住宅を管理しているが、昭和30～50年代に供給されたストックは、更新時期を迎えており、社会情勢の変化、入居者ニーズの変化等もあり、計画的な建替え、改善を行っていく必要がある。

そのため、計画的な修繕・改善により長寿命化を図る住宅を判別し、定期的な点検および早期の修繕・改善により更新コストの縮減を目指すために、中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

②目的

南種子町公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」）では、住棟毎に、建替え、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックの有効活用を図り、効果的に長期活用することを目的とする。

また、事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定をおこない、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とする。

2. 計画期間

2019年度から2028年度までの10年間とする。また、計画内容については、概ね5年ごとに見直しを行う。

3. 公営住宅等の状況の把握・整理

(1) 公営住宅等の状況

①管理戸数

- ・ 本町では、2018年8月24日現在、公営住宅を176戸、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃」）を16戸、計192戸の公的賃貸住宅を管理している。

②種類構造別・建築年度別の状況

- ・ 種類構造別にみると、公営住宅の木造が52戸（27.1%）、準耐火構造平家建て（以下、「準平」）が124戸（64.6%）、特公賃の木造が16戸（8.3%）となっている。
- ・ 建築年度別にみると、1985年以前は準平を中心に建設されており、それ以降は木造を中心に建設されている。
- ・ また、1981年の新耐震基準制定以前に建築された住戸が106戸と全体の55.2%を占める。

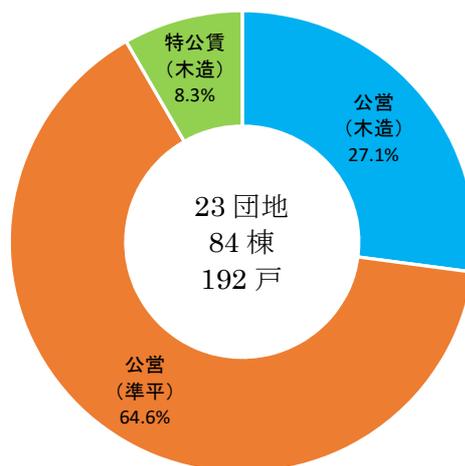


図 種類構造別住宅戸数の割合

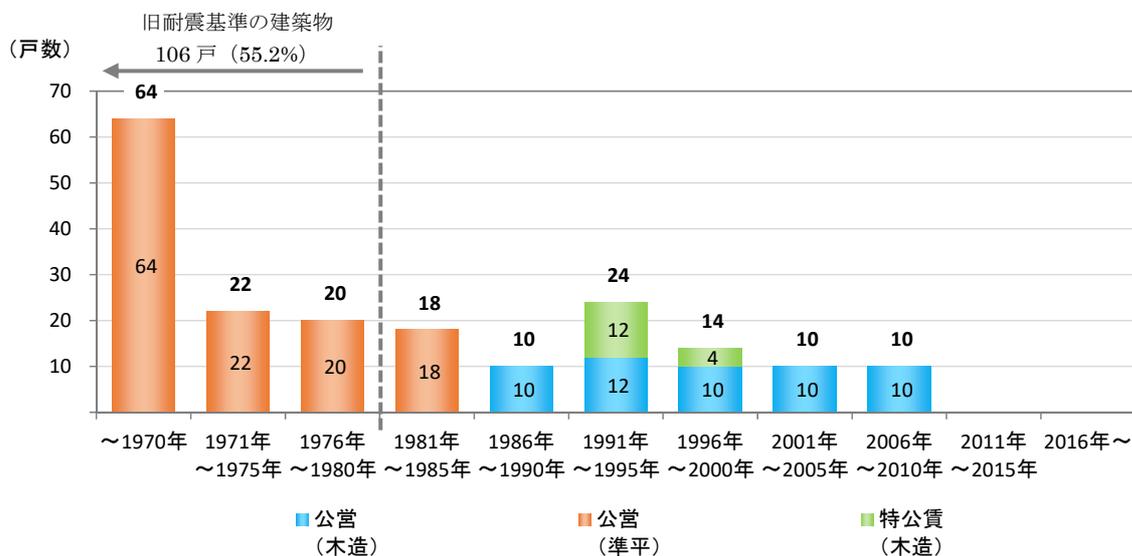


図 建築時期別住宅戸数

③耐用年限経過状況

- 耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 177 戸、全体の 92.2%を占める。
- 耐用年限を既経過しているのは124戸、全体の 64.6% を占める。
- 準平の全てが耐用年限を経過している。

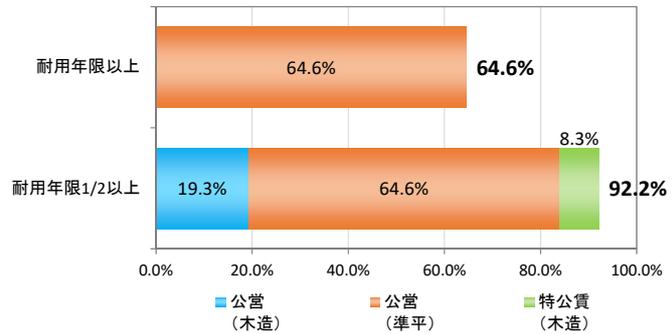


図 総戸数に占める耐用年限を経過した戸数の割合

④居住環境水準状況

- 40㎡未満の狭小住宅は 73 戸、全体の 38.0%を占める。
- 最低居住面積水準未満の世帯数は 7 世帯、全体の 3.7%を占める。
- 施設の整備状況をみると、浴室無しの住戸は 38 戸 (19.8%)、汚水処理未整備の住戸が 120 戸 (62.5%)、3 点給湯の未整備住戸は 109 戸 (56.8%)、高齢化対応仕様の未整備住宅は 140 戸 (72.9%) となっている。

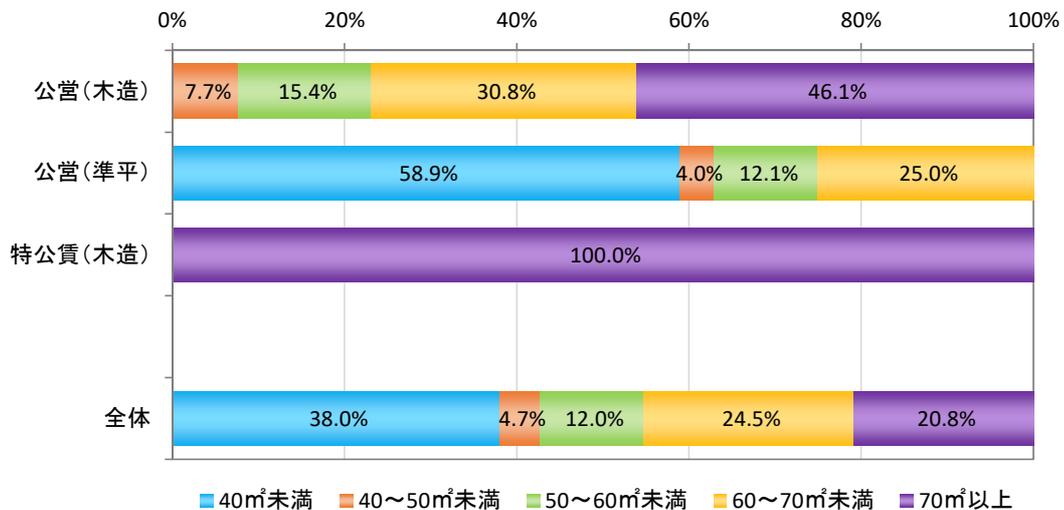


図 構造別住戸専用面積

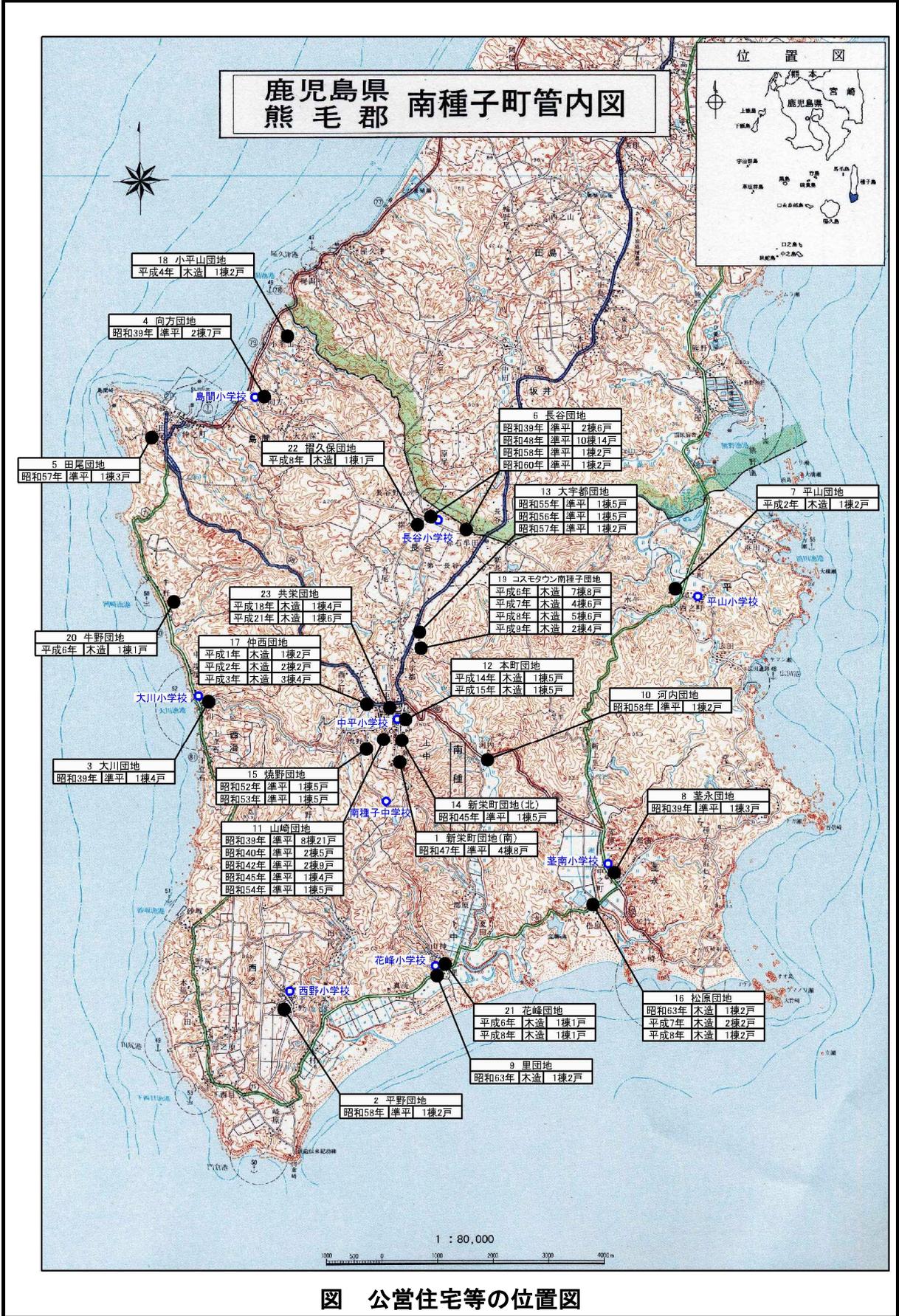


図 公営住宅等の位置図

表 公営住宅等一覽表

2018年8月24日現在

No.	団地名	部屋番号	建築年度		構造	経過 年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考	
			和暦	西暦									
1	新栄町団地(南)	1	S47	1972	準平	46	1	1	2	38.60	1,578	公営	
		2	S47	1972	準平	46	1	1	2	38.60		公営	
		3	S47	1972	準平	46	1	1	2	38.60		公営	
		4	S47	1972	準平	46	1	1	2	38.60		公営	
2	平野団地	1	S58	1983	準平	35	1	1	2	60.43	953	公営	
3	大川団地	1	S39	1964	準平	54	1	1	4	31.32	525	公営	
4	向方団地	1	S39	1964	準平	54	1	1	3	31.32	1,124	公営	
		2	S39	1964	準平	54	1	1	4	31.32		公営	
5	田尾団地	1	S57	1982	準平	36	1	1	3	60.43	745	公営	
6	長谷団地	1	S39	1964	準平	54	1	1	4	31.32	1,306	公営	
		2	S39	1964	準平	54	1	1	2	31.32		公営	
		3	S48	1973	準平	45	1	1	1	38.60	2,805	公営	
		4	S48	1973	準平	45	1	1	2	38.60		公営	
		5	S48	1973	準平	45	1	1	1	38.60		公営	
		6	S48	1973	準平	45	1	1	1	38.60		公営	
		7	S48	1973	準平	45	1	1	2	38.60		公営	
		8	S48	1973	準平	45	1	1	1	38.60		公営	
		9	S48	1973	準平	45	1	1	2	38.60		公営	
		10	S48	1973	準平	45	1	1	1	38.60		公営	
		11	S48	1973	準平	45	1	1	2	38.60		公営	
		12	S48	1973	準平	45	1	1	1	38.60		公営	
		13	S58	1983	準平	35	1	1	2	60.43		768	公営
		14	S60	1985	準平	33	1	1	2	60.43		690	公営
7	平山団地	1	H2	1990	木造	28	1	1	2	65.61	629	公営	
8	荃永団地	1	S39	1964	準平	54	1	1	3	31.32	428	公営	
9	里団地	2	S63	1988	木造	30	1	1	2	65.61	420	公営	
10	河内団地	1	S58	1983	準平	35	1	1	2	60.43	915	公営	
11	山崎団地	1	S39	1964	準平	54	1	1	1	31.32	1,017	公営	
									2	62.64		公営	
		2	S39	1964	準平	54	1	1	1	1	62.64	4,601	公営
										2	62.64		公営
		3	S39	1964	準平	54	1	1	1	1	31.32	公営	
										2	62.64		公営
		4	S39	1964	準平	54	1	1	1	1	31.32	公営	
										2	62.64		公営
		5	S39	1964	準平	54	1	1	3	31.32	公営		
		7	S39	1964	準平	54	1	1	1	1	31.32	公営	
										1	62.64		公営
		8	S39	1964	準平	54	1	1	1	31.32	公営		
		9	S39	1964	準平	54	1	1	1	1	62.64	公営	
										1	62.64		公営
		9	S39	1964	準平	54	1	1	4	31.32	公営		
10	S40	1965	準平	53	1	1	1	3	31.32	公営			
								1	62.64		公営		
11	S40	1965	準平	53	1	1	1	1	62.64	公営			
								1	62.64		公営		
12	S42	1967	準平	51	1	1	1	5	31.59	公営			
								1	63.18		公営		
13	S42	1967	準平	51	1	1	1	3	31.59	公営			
								1	63.18		公営		
14	S45	1970	準平	48	1	1	1	3	31.25	741	公営		
								1	62.50		公営		
15	S54	1979	準平	39	1	1	5	54.50	1,158	公営			

表 公営住宅等一覧表

2018年8月24日現在

No.	団地名	部屋番号	建築年度		構造	経過年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考					
			和暦	西暦													
12	本町団地	1	H14	2002	木造	16	2	1	2	44.84	1,390	公営					
									1	59.71		公営					
									2	75.20		公営					
		2	H15	2003	木造	15	2	1	2	44.84		公営					
									1	59.71		公営					
									2	75.20		公営					
13	大字都団地	1	S55	1980	準平	38	1	1	5	57.15	3,244	公営					
		2	S56	1981	準平	37	1	1	5	60.61		公営					
		3	S57	1982	準平	36	1	1	2	60.43		公営					
14	新栄町団地（北）	1	S45	1970	準平	48	1	1	5	31.25	540	公営					
15	焼野団地	1	S52	1977	準平	41	1	1	5	48.93	2,443	公営					
		2	S53	1978	準平	40	1	1	5	51.74		公営					
16	松原団地	1	S63	1988	木造	30	1	1	2	65.61	709	公営					
		2	H7	1995	木造	23	1	1	1	83.92	977	特公賃					
		3	H7	1995	木造	23	1	1	1	83.92		特公賃					
		4	H8	1996	木造	22	1	1	2	79.99	890	公営					
17	仲西団地	1	H1	1989	木造	29	1	1	2	65.61	2,202	公営					
		2	H2	1990	木造	28	1	1	1	62.52		公営					
		3	H2	1990	木造	28	1	1	1	62.52		公営					
		4	H3	1991	木造	27	1	1	2	68.92		公営					
		5	H3	1991	木造	27	1	1	1	62.52		公営					
		6	H3	1991	木造	27	1	1	1	62.52		公営					
18	小平山団地	1	H4	1992	木造	26	1	1	2	68.92	1,669	公営					
19	コスモタウン南種子団地	1	H6	1994	木造	24	2	1	1	88.51	328	特公賃					
		2	H6	1994	木造	24	2	1	1	88.51	426	特公賃					
		3	H6	1994	木造	24	2	1	1	88.51	298	特公賃					
		4	H6	1994	木造	24	2	1	1	88.51	297	特公賃					
		5	H6	1994	木造	24	1	1	1	83.92	334	特公賃					
		6	H6	1994	木造	24	1	1	1	1	83.92	248	特公賃				
														1	77.09	508	公営
														1	76.87		公営
		8	H7	1995	木造	23	2	1	1	1	88.51	272	特公賃				
		9	H7	1995	木造	23	2	1	1	1	88.51	288	特公賃				
		10	H7	1995	木造	23	2	1	1	1	79.99	543	公営				
														1	79.56		公営
		11	H7	1995	木造	23	2	1	1	1	76.89	655	公営				
														1	77.24		公営
		12	H8	1996	木造	22	1	1	1	1	83.92	189	特公賃				
		13	H8	1996	木造	22	2	1	1	1	88.51	351	特公賃				
		14	H8	1996	木造	22	2	1	1	1	79.99	453	公営				
														1	76.94		公営
15	H8	1996	木造	22	2	1	1	1	76.94	353	公営						
16	H8	1996	木造	22	2	1	1	1	76.94	306	公営						
												1	79.99		公営		
17	H9	1997	木造	21	2	1	1	1	79.99	358	公営						
												1	77.03		公営		
18	H9	1997	木造	21	2	1	1	1	76.99	433	公営						
												1	77.24		公営		
20	牛野団地	1	H6	1994	木造	24	1	1	1	83.92	523	特公賃					
21	花峰団地	1	H6	1994	木造	24	1	1	1	83.92	1,445	特公賃					
		2	H8	1996	木造	22	1	1	1	83.92		特公賃					
22	摺久保団地	1	H8	1996	木造	22	1	1	1	83.92	448	特公賃					
23	共栄団地	1	H18	2006	木造	12	2	1	4	75.20	888	公営					
		2	H21	2009	木造	9	1	1	6	55.05	874	公営					
合 計								84	192								

資料：建設課

表 団地別、住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年

2018年8月24日現在

No.	団地名	棟番号	建築年度		構造	耐用年限	経過年数	残り耐用年限	階数	棟数	戸数	耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年											耐用年限の1/2	耐用年限経過	備考
			和暦	西暦								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028				
1	新栄町団地(南)	1	S47	1972	準平	30	46	-16	1	1	2	耐用年限は 2002年 に経過										1987	2002	公営	
		2	S47	1972	準平	30	46	-16	1	1	2	耐用年限は 2002年 に経過											1987	2002	公営
		3	S47	1972	準平	30	46	-16	1	1	2	耐用年限は 2002年 に経過											1987	2002	公営
		4	S47	1972	準平	30	46	-16	1	1	2	耐用年限は 2002年 に経過											1987	2002	公営
2	平野団地	1	S58	1983	準平	30	35	-5	1	1	2	耐用年限は 2013年 に経過										1998	2013	公営	
3	大川団地	1	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	4	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
4	向方団地	1	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	3	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
		2	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	4	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
5	田尾団地	1	S57	1982	準平	30	36	-6	1	1	3	耐用年限は 2012年 に経過										1997	2012	公営	
6	長谷団地	1	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	4	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
		2	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	2	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
		3	S48	1973	準平	30	45	-15	1	1	1	耐用年限は 2003年 に経過										1988	2003	公営	
		4	S48	1973	準平	30	45	-15	1	1	2	耐用年限は 2003年 に経過										1988	2003	公営	
		5	S48	1973	準平	30	45	-15	1	1	1	耐用年限は 2003年 に経過										1988	2003	公営	
		6	S48	1973	準平	30	45	-15	1	1	1	耐用年限は 2003年 に経過										1988	2003	公営	
		7	S48	1973	準平	30	45	-15	1	1	2	耐用年限は 2003年 に経過										1988	2003	公営	
		8	S48	1973	準平	30	45	-15	1	1	1	耐用年限は 2003年 に経過										1988	2003	公営	
		9	S48	1973	準平	30	45	-15	1	1	2	耐用年限は 2003年 に経過										1988	2003	公営	
		10	S48	1973	準平	30	45	-15	1	1	1	耐用年限は 2003年 に経過										1988	2003	公営	
		11	S48	1973	準平	30	45	-15	1	1	2	耐用年限は 2003年 に経過										1988	2003	公営	
		12	S48	1973	準平	30	45	-15	1	1	1	耐用年限は 2003年 に経過										1988	2003	公営	
		13	S58	1983	準平	30	35	-5	1	1	2	耐用年限は 2013年 に経過										1998	2013	公営	
		14	S60	1985	準平	30	33	-3	1	1	2	耐用年限は 2015年 に経過										2000	2015	公営	
7	平山団地	1	H2	1990	木造	30	28	2	1	1	2	耐用年限は 2020年 に経過									2005	2020	公営		
8	荃永団地	1	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	3	耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営		
9	里団地	2	S63	1988	木造	30	30	0	1	1	2	耐用年限は 2018年 に経過									2003	2018	公営		
10	河内団地	1	S58	1983	準平	30	35	-5	1	1	2	耐用年限は 2013年 に経過									1998	2013	公営		
11	山崎団地	1	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	3	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
		2	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	1	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
		3	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	3	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
		4	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	3	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
		5	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	3	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
		7	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	2	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
		8	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	2	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
		9	S39	1964	準平	30	54	-24	1	1	4	耐用年限は 1994年 に経過										1979	1994	公営	
		10	S40	1965	準平	30	53	-23	1	1	4	耐用年限は 1995年 に経過										1980	1995	公営	
		11	S40	1965	準平	30	53	-23	1	1	1	耐用年限は 1995年 に経過										1980	1995	公営	
		12	S42	1967	準平	30	51	-21	1	1	5	耐用年限は 1997年 に経過										1982	1997	公営	
		13	S42	1967	準平	30	51	-21	1	1	4	耐用年限は 1997年 に経過										1982	1997	公営	
		14	S45	1970	準平	30	48	-18	1	1	4	耐用年限は 2000年 に経過										1985	2000	公営	
		15	S54	1979	準平	30	39	-9	1	1	5	耐用年限は 2009年 に経過										1994	2009	公営	

耐用年限経過

 耐用年限1/2~耐用年限

 ~耐用年限1/2

表 団地別、住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年

2018年8月24日現在

No.	団地名	棟番号	建築年度		構造	耐用年限	経過年数	残り耐用年限	階数	棟数	戸数	耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年										耐用年限の1/2	耐用年限経過	備考
			和暦	西暦								2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028			
12	本町団地	1	H14	2002	木造	30	16	14	2	1	5	→										2017	2032	公営
		2	H15	2003	木造	30	15	15	2	1	5	→										2018	2033	公営
13	大宇都団地	1	S55	1980	準平	30	38	-8	1	1	5	耐用年限は 2010年 に経過										1995	2010	公営
		2	S56	1981	準平	30	37	-7	1	1	5	耐用年限は 2011年 に経過										1996	2011	公営
		3	S57	1982	準平	30	36	-6	1	1	2	耐用年限は 2012年 に経過										1997	2012	公営
14	新栄町団地(北)	1	S45	1970	準平	30	48	-18	1	1	5	耐用年限は 2000年 に経過										1985	2000	公営
15	焼野団地	1	S52	1977	準平	30	41	-11	1	1	5	耐用年限は 2007年 に経過										1992	2007	公営
		2	S53	1978	準平	30	40	-10	1	1	5	耐用年限は 2008年 に経過										1993	2008	公営
16	松原団地	1	S63	1988	木造	30	30	0	1	1	2	耐用年限は 2018年 に経過										2003	2018	公営
		2	H7	1995	木造	30	23	7	1	1	1	→										2010	2025	特公賃
		3	H7	1995	木造	30	23	7	1	1	1	→										2010	2025	特公賃
		4	H8	1996	木造	30	22	8	1	1	2	→										2011	2026	公営
17	仲西団地	1	H1	1989	木造	30	29	1	1	1	2	→										2004	2019	公営
		2	H2	1990	木造	30	28	2	1	1	1	→										2005	2020	公営
		3	H2	1990	木造	30	28	2	1	1	1	→										2005	2020	公営
		4	H3	1991	木造	30	27	3	1	1	2	→										2006	2021	公営
		5	H3	1991	木造	30	27	3	1	1	1	→										2006	2021	公営
		6	H3	1991	木造	30	27	3	1	1	1	→										2006	2021	公営
18	小平山団地	1	H4	1992	木造	30	26	4	1	1	2	→										2007	2022	公営
19	コスモタウン南種子団地	1	H6	1994	木造	30	24	6	2	1	1	→										2009	2024	特公賃
		2	H6	1994	木造	30	24	6	2	1	1	→										2009	2024	特公賃
		3	H6	1994	木造	30	24	6	2	1	1	→										2009	2024	特公賃
		4	H6	1994	木造	30	24	6	2	1	1	→										2009	2024	特公賃
		5	H6	1994	木造	30	24	6	1	1	1	→										2009	2024	特公賃
		6	H6	1994	木造	30	24	6	1	1	1	→										2009	2024	特公賃
		7	H6	1994	木造	30	24	6	2	1	2	→										2009	2024	公営
		8	H7	1995	木造	30	23	7	2	1	1	→										2010	2025	特公賃
		9	H7	1995	木造	30	23	7	2	1	1	→										2010	2025	特公賃
		10	H7	1995	木造	30	23	7	2	1	2	→										2010	2025	公営
		11	H7	1995	木造	30	23	7	2	1	2	→										2010	2025	公営
		12	H8	1996	木造	30	22	8	1	1	1	→										2011	2026	特公賃
		13	H8	1996	木造	30	22	8	2	1	1	→										2011	2026	特公賃
		14	H8	1996	木造	30	22	8	2	1	2	→										2011	2026	公営
		15	H8	1996	木造	30	22	8	2	1	1	→										2011	2026	公営
		16	H8	1996	木造	30	22	8	2	1	1	→										2011	2026	公営
		17	H9	1997	木造	30	21	9	2	1	2	→										2012	2027	公営
		18	H9	1997	木造	30	21	9	2	1	2	→										2012	2027	公営
20	牛野団地	1	H6	1994	木造	30	24	6	1	1	1	→										2009	2024	特公賃
21	花峰団地	1	H6	1994	木造	30	24	6	1	1	1	→										2009	2024	特公賃
		2	H8	1996	木造	30	22	8	1	1	1	→										2011	2026	特公賃
22	摺久保団地	1	H8	1996	木造	30	22	8	1	1	1	→										2011	2026	特公賃
23	共栄団地	1	H18	2006	木造	30	12	18	2	1	4	→										2021	2036	公営
		2	H21	2009	木造	30	9	21	1	1	6	→										2024	2039	公営
合計																								

 耐用年限経過
 耐用年限1/2～耐用年限
 ～耐用年限1/2

(2) 入居者の状況

①入居状況

- 入居数は、2018年8月24日時点で163世帯、入居率は84.9%となっている。空家戸数は29戸となっているが、うち26戸は政策空家となっており、政策空家を除く入居率は98.2%と高くなっている。

②居住年数

- 居住年数は「5年未満」が25.2%（41世帯）と最も多く、次いで「25年以上」が20.2%（33世帯）となっている。
- 20年以上居住している世帯は全体の33.7%（55世帯）となっている。

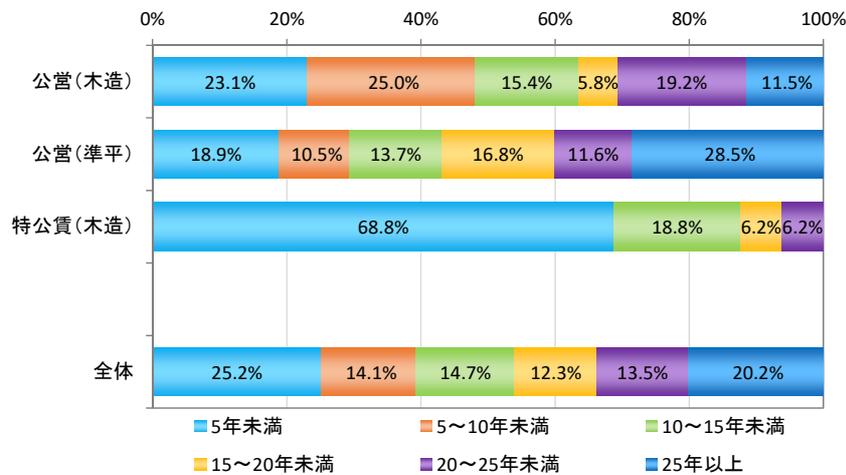


図 居住年数

③世帯主年齢等

- 世帯主年齢は「60歳代」が23.9%（39世帯）と最も多く、次いで「40歳代」、「50歳代」が19.6%（32世帯）となっている。
- 65歳以上の高齢者が世帯主である割合は、全体の37.5%（61世帯）となっている。
- 65歳以上の高齢者を含む世帯は、全体の36.8%（60世帯）であり、そのうち22.1%（36世帯）が高齢者単身世帯となっている。

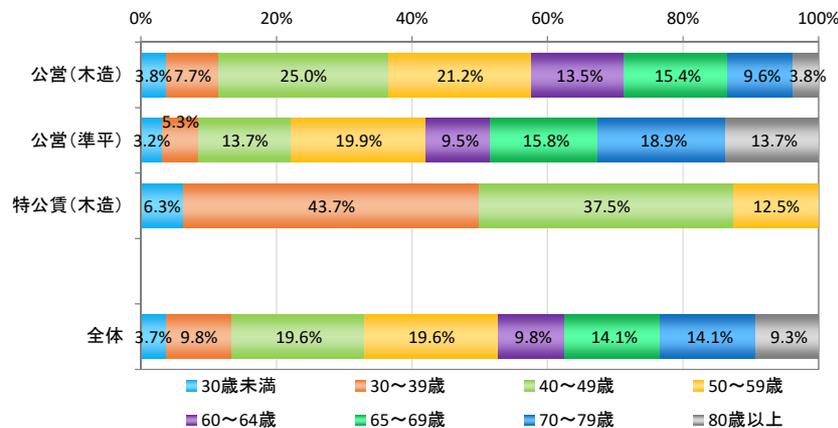


図 世帯主年齢

④世帯人員

- ・ 世帯人員構成は「1人」が38.7%（63世帯）と最も多く、次いで「2人」が28.8%（47世帯）となっている。
- ・ 「1人」と「2人」が全体の67.5%を占めている。
- ・ 構造別にみると、「1人」は公営住宅の準平で多くなっている。

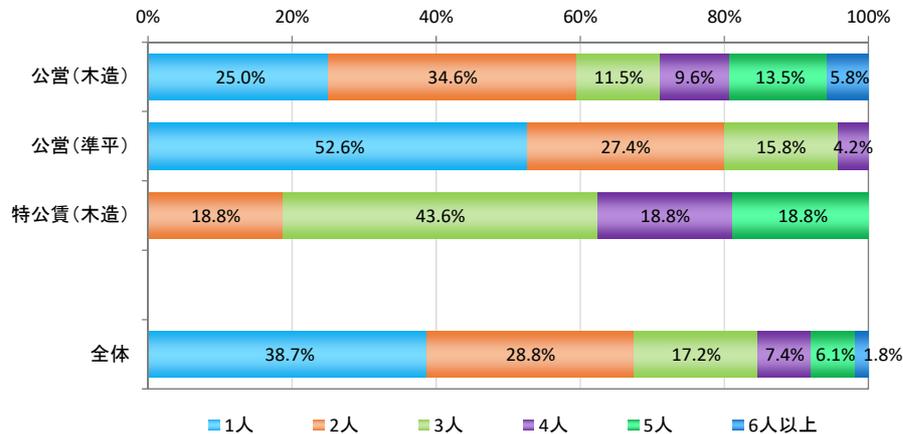


図 世帯人員

⑤収入状況

- ・ 公営住宅入居者の収入状況は、原則階層の収入基準である158千円以下の世帯が135世帯（82.9%）、裁量階層の収入基準である158～214千円以下の世帯が6世帯（3.6%）、入居収入基準を超える214千円以上の世帯が19世帯（11.7%）となっている。

表 収入状況

（単位：戸、%）

		0～104 千円未満	104～123 千円未満	123～139 千円未満	139～158 千円未満	158～186 千円未満	186～214 千円未満	214～259 千円未満	259千円 以上	収入 未申告	合 計
公 営	木 造	35	8	2	3	1		2	1		52
	準 平	73	5	4	4	1	1	2	2	3	95
特公賃	木 造				1	1	2	2	10		16
総 計		108	13	6	8	3	3	6	13	3	163
割 合		66.3%	8.0%	3.7%	4.9%	1.8%	1.8%	3.7%	8.0%	1.8%	100.0%

資料：建設課 2018年8月24日時点

※収入超過者へは、毎年家賃決定の際に、退去勧告をしている。しかし、超過者の多くが定年退職間近の方であり、今後、収入減が確実なため、退職までは超過支払いを受け入れている状況である。
また、上記以外の超過者は、周辺地域に適切な民間賃貸住宅が存在しないため移転できない状況となっている。

⑥入居応募状況

- ・ 入居応募状況は、2013年～2017年度までの過去5年間で44件、年平均8.8件となっている。
- ・ また、空き待ち世帯は、2015年で23世帯、2016年で10世帯と多く、これは人気であるコスモタウン南種子団地で空家が出たことが影響している。

4. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅ストックの状況を適切に把握するためには、定期点検や日常点検を確実に実施することが重要であり、点検結果に応じた適切な修繕等を実施し、その結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるようにデータ管理する。

- 定期点検及び日常点検の実施
- 点検結果等に基づく修繕の実施
- 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

②改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を計り、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新を改めて、ライフサイクルコストの縮減に努める。

● 対処療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換

これまでの維持管理においては、問題事案が発生してから修繕等を実施するといった、対処療法的な対応を見直し、定期的な点検や調査の実施による予防保全的な維持管理方式へ転換を行い、耐久性の向上に寄与する改善修繕を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努める。

● 整備仕様の向上等による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕および改善の複合的な実施と併せて、住棟の整備仕様の向上等による耐久性の向上や、予防保全的な修繕改善の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。

● 定期点検や調査の充実による効率的な修繕・改善の実施

定期点検や重点的に行う調査等の充実により、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

①対象

本町が管理している公営住宅等 23 団地 84 棟 192 戸を計画の対象とする。

②団地別・住棟別状況の把握

2018年8月24日現在

No.	団地名	所在地	部屋番号	建築年度		構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
				和暦	西暦							
1	新栄町団地(南)	中之下1933-15	1	S47	1972	準平	1	1	2	38.60	1,578	公営
			2	S47	1972	準平	1	1	2	38.60		公営
			3	S47	1972	準平	1	1	2	38.60		公営
			4	S47	1972	準平	1	1	2	38.60		公営
2	平野団地	西之1814-1	1	S58	1983	準平	1	1	2	60.43	953	公営
3	大川団地	中之上3648	1	S39	1964	準平	1	1	4	31.32	525	公営
4	向方団地	島間3611	1	S39	1964	準平	1	1	3	31.32	1,124	公営
			2	S39	1964	準平	1	1	4	31.32		公営
5	田尾団地	島間982	1	S57	1982	準平	1	1	3	60.43	745	公営
6	長谷団地	中之上1794	1	S39	1964	準平	1	1	4	31.32	1,306	公営
			2	S39	1964	準平	1	1	2	31.32		公営
		中之上1789-33	3	S48	1973	準平	1	1	1	38.60	2,805	公営
			4	S48	1973	準平	1	1	2	38.60		公営
			5	S48	1973	準平	1	1	1	38.60		公営
			6	S48	1973	準平	1	1	1	38.60		公営
			7	S48	1973	準平	1	1	2	38.60		公営
			8	S48	1973	準平	1	1	1	38.60		公営
			9	S48	1973	準平	1	1	2	38.60		公営
			10	S48	1973	準平	1	1	1	38.60		公営
			11	S48	1973	準平	1	1	2	38.60		公営
			12	S48	1973	準平	1	1	1	38.60		公営
		中之上1789-161	13	S58	1983	準平	1	1	2	60.43	768	公営
		中之上1789-33	14	S60	1985	準平	1	1	2	60.43	690	公営
7	平山団地	平山12	1	H2	1990	木造	1	1	2	65.61	629	公営
8	荃永団地	荃永640-1	1	S39	1964	準平	1	1	3	31.32	428	公営
9	里団地	中之下1126-1	2	S63	1988	木造	1	1	2	65.61	420	公営
10	河内団地	中之上520-8	1	S58	1983	準平	1	1	2	60.43	915	公営
11	山崎団地	中之上2365	1	S39	1964	準平	1	1	1	31.32	1,017	公営
			2						2	62.64		公営
			2	S39	1964	準平	1	1	1	62.64	4,601	公営
			3	S39	1964	準平	1	1	1	31.32		公営
									2	62.64		公営
			4	S39	1964	準平	1	1	1	31.32		公営
									2	62.64		公営
			5	S39	1964	準平	1	1	3	31.32		公営
			7	S39	1964	準平	1	1	1	31.32		公営
									1	62.64		公営
			8	S39	1964	準平	1	1	1	31.32		公営
									1	62.64		公営
			9	S39	1964	準平	1	1	4	31.32		公営
			10	S40	1965	準平	1	1	3	31.32		公営
									1	62.64		公営
11	S40	1965	準平	1	1	1	62.64	公営				
12	S42	1967	準平	1	1	5	31.59	公営				
13	S42	1967	準平	1	1	3	31.59	公営				
						1	63.18	公営				
14	S45	1970	準平	1	1	3	31.25	741	公営			
						1	62.50		公営			
		中之上2344-6	15	S54	1979	準平	1	1	5	54.50	1,158	公営

2018年8月24日現在

No.	団地名	所在地	部屋番号	建築年度		構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
				和暦	西暦							
12	本町団地	中之上2262-1	1	H14	2002	木造	2	1	2	44.84	1,390	公営
										59.71		公営
										75.20		公営
			2	H15	2003	木造	2	1	2	44.84		公営
										59.71		公営
										75.20		公営
13	大字都団地	中之上1771-3	1	S55	1980	準平	1	1	5	57.15	3,244	公営
			2	S56	1981	準平	1	1	5	60.61		公営
			3	S57	1982	準平	1	1	2	60.43		公営
14	新栄町団地(北)	中之上2339	1	S45	1970	準平	1	1	5	31.25	540	公営
15	焼野団地	中之下1863-30	1	S52	1977	準平	1	1	5	48.93	2,443	公営
			2	S53	1978	準平	1	1	5	51.74		公営
16	松原団地	荃永774	1	S63	1988	木造	1	1	2	65.61	709	公営
			2	H7	1995	木造	1	1	1	83.92	977	特公賃
			3	H7	1995	木造	1	1	1	83.92	特公賃	
			4	H8	1996	木造	1	1	2	79.99	890	公営
17	仲西団地	中之上3174-4	1	H1	1989	木造	1	1	2	65.61	2,202	公営
			2	H2	1990	木造	1	1	1	62.52		公営
			3	H2	1990	木造	1	1	1	62.52		公営
			4	H3	1991	木造	1	1	2	68.92		公営
			5	H3	1991	木造	1	1	1	62.52		公営
			6	H3	1991	木造	1	1	1	62.52		公営
18	小平山団地	島間4669-1	1	H4	1992	木造	1	1	2	68.92	1,669	公営
19	コスモタウン南種子団地	中之上1703-55	1	H6	1994	木造	2	1	1	88.51	328	特公賃
			2	H6	1994	木造	2	1	1	88.51	426	特公賃
			3	H6	1994	木造	2	1	1	88.51	298	特公賃
			4	H6	1994	木造	2	1	1	88.51	297	特公賃
			5	H6	1994	木造	1	1	1	83.92	334	特公賃
			6	H6	1994	木造	1	1	1	83.92	248	特公賃
			7	H6	1994	木造	2	1	1	77.09	508	公営
										76.87	公営	
			8	H7	1995	木造	2	1	1	88.51	272	特公賃
			9	H7	1995	木造	2	1	1	88.51	288	特公賃
			10	H7	1995	木造	2	1	1	79.99	543	公営
										79.56	公営	
			11	H7	1995	木造	2	1	1	76.89	655	公営
										77.24	公営	
			12	H8	1996	木造	1	1	1	83.92	189	特公賃
			13	H8	1996	木造	2	1	1	88.51	351	特公賃
			14	H8	1996	木造	2	1	1	79.99	453	公営
										76.94	公営	
15	H8	1996	木造	2	1	1	76.94	353	公営			
							76.94	公営				
16	H8	1996	木造	2	1	1	76.94	306	公営			
							76.94	公営				
17	H9	1997	木造	2	1	1	79.99	358	公営			
							77.03	公営				
18	H9	1997	木造	2	1	1	76.99	433	公営			
							77.24	公営				
20	牛野団地	島間1723-1	1	H6	1994	木造	1	1	1	83.92	523	特公賃
21	花峰団地	中之下2201	1	H6	1994	木造	1	1	1	83.92	1,445	特公賃
		中之下2203-1	2	H8	1996	木造	1	1	1	83.92		特公賃
22	摺久保団地	中之上1830-101	1	H8	1996	木造	1	1	1	83.92	448	特公賃
23	共栄団地	中之上2756-2	1	H18	2006	木造	2	1	4	75.20	888	公営
			2	H21	2009	木造	1	1	6	55.05	874	公営
合計								84	192			

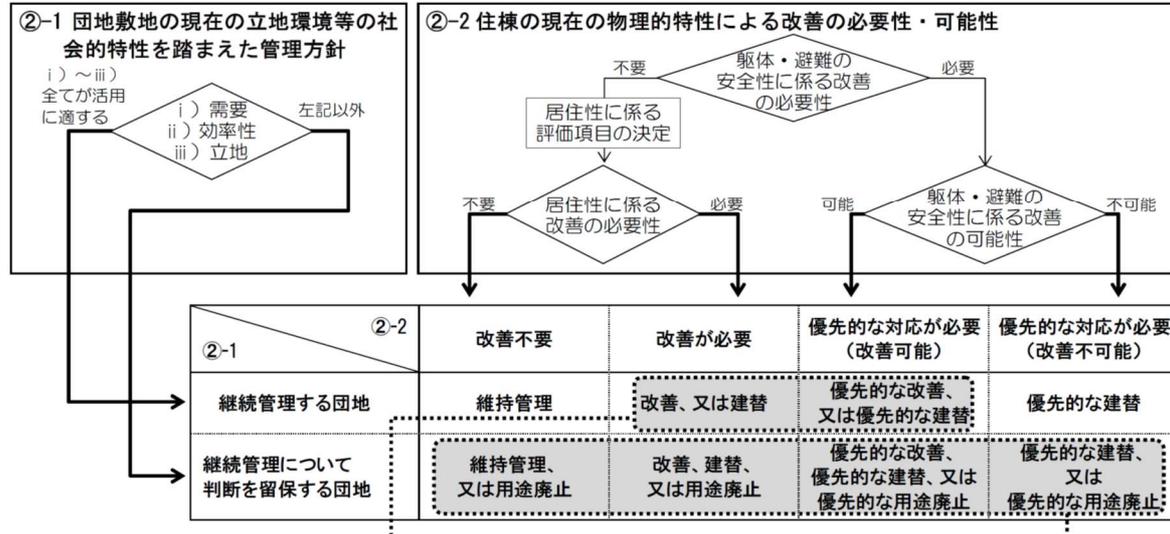
資料：建設課

③ 団地別・住棟別の事業手法の選定

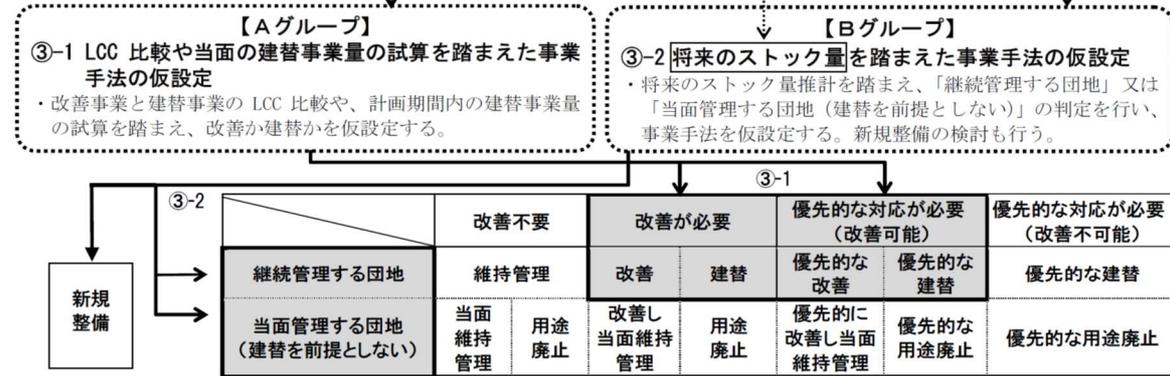
■ 事業手法の選定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

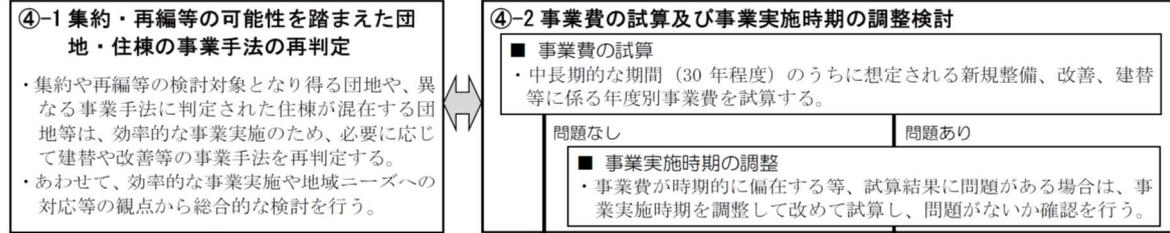
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表として整理する。

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年8月（国土交通省住宅局）

《選定結果および事業計画》

No.	団地名	棟番号	階数	棟数	戸数	和暦	建築年	構造	床面積	選定結果	備考
1	新栄町団地（南）	1	1	1	2	S47	1972	準平	38.60	優先的な建替え	
		2	1	1	2	S47	1972	準平	38.60	優先的な建替え	
		3	1	1	2	S47	1972	準平	38.60	優先的な建替え	
		4	1	1	2	S47	1972	準平	38.60	優先的な建替え	
2	平野団地	1	1	1	2	S58	1983	準平	60.43	維持管理	
3	大川団地	1	1	1	4	S39	1964	準平	31.32	優先的な建替え	
4	向方団地	1	1	1	3	S39	1964	準平	31.32	優先的な用途廃止	
		2	1	1	4	S39	1964	準平	31.32	優先的な用途廃止	
5	田尾団地	1	1	1	3	S57	1982	準平	60.43	改善	
6	長谷団地	1	1	1	4	S39	1964	準平	31.32	優先的な改善	
		2	1	1	2	S39	1964	準平	31.32	優先的な改善	
		3	1	1	1	S48	1973	準平	38.60	優先的な改善	
		4	1	1	2	S48	1973	準平	38.60	優先的な改善	2戸のうち1戸はH24に改善済み
		5	1	1	1	S48	1973	準平	38.60	維持管理	
		6	1	1	1	S48	1973	準平	38.60	維持管理	
		7	1	1	2	S48	1973	準平	38.60	維持管理	
		8	1	1	1	S48	1973	準平	38.60	優先的な改善	
		9	1	1	2	S48	1973	準平	38.60	優先的な改善	
		10	1	1	1	S48	1973	準平	38.60	優先的な改善	
		11	1	1	2	S48	1973	準平	38.60	優先的な改善	
		12	1	1	1	S48	1973	準平	38.60	優先的な改善	
		13	1	1	2	S58	1983	準平	60.43	維持管理	
		14	1	1	2	S60	1985	準平	60.43	改善	
7	平山団地	1	1	1	2	H2	1990	木造	65.61	維持管理	
8	菱永団地	1	1	1	3	S39	1964	準平	31.32	優先的な用途廃止	
9	里団地	2	1	1	2	S63	1988	木造	65.61	改善	
10	河内団地	1	1	1	2	S58	1983	準平	60.43	建替え	
11	山崎団地	1	1	1	3	S39	1964	準平	31.32~62.64	維持管理	
		2	1	1	1	S39	1964	準平	62.64	維持管理	
		3	1	1	3	S39	1964	準平	31.32~62.64	維持管理	
		4	1	1	3	S39	1964	準平	31.32~62.64	維持管理	
		5	1	1	3	S39	1964	準平	31.32	優先的な改善	
		7	1	1	2	S39	1964	準平	31.32~62.64	維持管理	
		8	1	1	2	S39	1964	準平	31.32~62.64	維持管理	
		9	1	1	4	S39	1964	準平	31.32	優先的な改善	4戸のうち1戸はH23に改善済み
		10	1	1	4	S40	1965	準平	31.32~62.64	優先的な改善	4戸のうち3戸はH21、H24に改善済み
		11	1	1	1	S40	1965	準平	62.64	維持管理	
		12	1	1	5	S42	1967	準平	31.59	優先的な用途廃止	
		13	1	1	4	S42	1967	準平	31.59~63.18	優先的な改善	4戸のうち3戸はH23、H24に改善済み
		14	1	1	4	S45	1970	準平	31.25~62.50	維持管理	
		15	1	1	5	S54	1979	準平	54.50	優先的な改善	
		12	本町団地	1	2	1	5	H14	2002	木造	44.84~75.20
2	2			1	5	H15	2003	木造	44.84~75.20	維持管理	
13	大宇都団地	1	1	1	5	S55	1980	準平	57.15	優先的な改善	
		2	1	1	5	S56	1981	準平	60.61	改善	
		3	1	1	2	S57	1982	準平	60.43	改善	
14	新栄町団地（北）	1	1	1	5	S45	1970	準平	31.25	優先的な建替え	
15	焼野団地	1	1	1	5	S52	1977	準平	48.93	優先的な改善	
		2	1	1	5	S53	1978	準平	51.74	優先的な改善	
16	松原団地	1	1	1	2	S63	1988	木造	65.61	維持管理	
		2	1	1	1	H7	1995	木造	83.92	維持管理	
		3	1	1	1	H7	1995	木造	83.92	維持管理	
		4	1	1	2	H8	1996	木造	79.99	維持管理	
17	仲西団地	1	1	1	2	H1	1989	木造	65.61	維持管理	
		2	1	1	1	H2	1990	木造	62.52	維持管理	
		3	1	1	1	H2	1990	木造	62.52	維持管理	
		4	1	1	2	H3	1991	木造	68.92	維持管理	
		5	1	1	1	H3	1991	木造	62.52	維持管理	
		6	1	1	1	H3	1991	木造	62.52	維持管理	
18	小平山団地	1	1	1	2	H4	1992	木造	68.92	維持管理	
19	コスモタウン南種子団地	1	2	1	1	H6	1994	木造	88.51	維持管理	
		2	2	1	1	H6	1994	木造	88.51	維持管理	
		3	2	1	1	H6	1994	木造	88.51	維持管理	
		4	2	1	1	H6	1994	木造	88.51	維持管理	
		5	1	1	1	H6	1994	木造	83.92	維持管理	
		6	1	1	1	H6	1994	木造	83.92	維持管理	
		7	2	1	2	H6	1994	木造	76.87~77.09	改善	
		8	2	1	1	H7	1995	木造	88.51	維持管理	
		9	2	1	1	H7	1995	木造	88.51	維持管理	
		10	2	1	2	H7	1995	木造	79.56~79.99	改善	
		11	2	1	2	H7	1995	木造	76.89~77.24	改善	
		12	1	1	1	H8	1996	木造	83.92	維持管理	
		13	2	1	1	H8	1996	木造	88.51	維持管理	
		14	2	1	2	H8	1996	木造	76.94~79.99	改善	
		15	2	1	1	H8	1996	木造	76.94	改善	
		16	2	1	1	H8	1996	木造	76.94	改善	
		17	2	1	2	H9	1997	木造	77.03~79.99	改善	
		18	2	1	2	H9	1997	木造	76.99~77.24	改善	
20	牛野団地	1	1	1	1	H6	1994	木造	83.92	維持管理	
21	花峰団地	1	1	1	1	H6	1994	木造	83.92	維持管理	
		2	1	1	1	H8	1996	木造	83.92	維持管理	
22	摺久保団地	1	1	1	1	H8	1996	木造	83.92	維持管理	
23	共栄団地	1	2	1	4	H18	2006	木造	75.20	維持管理	
		2	1	1	6	H21	2009	木造	55.05	維持管理	

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

公営住宅

事業手法	1～5年	6～10年	合計
公営住宅等管理戸数	175 戸	160 戸	160 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	163 戸	154 戸	142 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	39 戸	32 戸	71 戸
個別改善事業予定戸数	39 戸	32 戸	71 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	124 戸	122 戸	71 戸
・建替事業予定戸数	12 戸	6 戸	18 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	15 戸	15 戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。

注3) 5年単位での記載を基本とする(概ね5年ごとの見直しを行うため)。

特公賃

事業手法	1～5年	6～10年	合計
公営住宅等管理戸数	16 戸	16 戸	16 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	16 戸	16 戸	16 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	16 戸	16 戸	16 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。

注3) 5年単位での記載を基本とする(概ね5年ごとの見直しを行うため)。

6. 点検の実施方針

本町の公営住宅等は法定点検の対象外であるものの、法定点検と同様の点検（定期点検）を実施する。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施する。日常点検は、年に一回程度を目安として、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016(平成28)年8月国土交通省住宅局）」に則り実施する。

点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。

これらの定期点検や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

7. 計画修繕の実施方針

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕を実施していくことが重要であり、そのためには、修繕の内容や時期等について、あらかじめ計画した長期修繕計画を定めておくことが必要である。

そのため、修繕の実施にあたっては、部位毎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、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、計画的な修繕を実施する。なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。

なお、用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。

修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

8. 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

(修繕対応)

【実施方針】

- ・ 標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、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。

【実施内容】

- ・ 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

(居住性向上型)

【実施方針】

- ・ 引き続き活用を図るストックについては、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】

- ・ 給湯設備の改修、浴室・トイレ等の改修 等

(福祉対応型)

【実施方針】

- ・ 引き続き活用を図るストックについては、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化や設備の更新を進める。

【実施内容】

- ・ 住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等

(長寿命化型)

【実施方針】

- ・ 一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

- ・ 屋上等の防水性向上、外壁の耐久性向上 等

9. 建替事業の実施方針

建替事業は、以下のような基本的考え方に基づいて実施する。

なお、実施スケジュールについては、原則として耐用年限を経過した建築年次の古い住棟から順番に事業着手する。

●円滑な住み替え方法の確保

建替え対象団地については、建替えまでの期間を募集停止とし、円滑な建替え及び住み替えを行うことを前提に計画的な建替えを行う。そのためには、仮住居の確保が重要となってくるが、現状として、空き家がないことから、建替事業にあたっては、仮住居の適切な確保が必要となる。

●少子化・高齢化社会への対応

少子化・高齢化による世帯構成の変化を踏まえ、特に高齢者（単身世帯、夫婦2人世帯）に配慮したバリアフリー住宅を供給する。

●地域コミュニティ維持に寄与する公営住宅整備

子育て世代向けの住戸と高齢者世帯等の少人数世帯向けの住戸を適切に配置することで、地域コミュニティの維持や多世代交流に配慮した団地の形成を目指す。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

次の様式1～3にしたがって、事業実施予定一覧を作成する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 南種子町

住宅の区分： 特定公共
賃貸住宅 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 削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年				
山崎団地	5	3	準平	S39	-			屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応											29	
山崎団地	9	4	準平	S39	-			屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応											39	うち1戸は平成23 年に改善実施済み
山崎団地	10	4	準平	S40	-			屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応											45	うち3戸は平成21 年、平成24年に改 善実施済み
山崎団地	13	4	準平	S42	-				屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応										42	うち3戸は平成23 年、平成24年に改 善実施済み
山崎団地	15	5	準平	S54	-				屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応										216	
コスモタウン 南種子団地	7	2	木造	H6	-			屋根 外壁 (長寿命)											158	
コスモタウン 南種子団地	10	2	木造	H7	-			屋根 外壁 (長寿命)											172	
コスモタウン 南種子団地	11	2	木造	H7	-			屋根 外壁 (長寿命)											172	
コスモタウン 南種子団地	14	2	木造	H8	-			屋根 外壁 (長寿命)											174	
コスモタウン 南種子団地	15	1	木造	H8	-				屋根 外壁 (長寿命)										88	

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 南種子町

住宅の区分： 特定公共
賃貸住宅 改善住宅 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 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年			
									屋根 外壁 (既費命)			屋上防水 外壁改修 (既費命) 居住性向上 福祉対応							
コスモタウン 南種子団地	16	1	木造	H8	-													88	
コスモタウン 南種子団地	17	2	木造	H9	-													181	
コスモタウン 南種子団地	18	2	木造	H9	-													181	
長谷団地	1	4	準平	S39	-													38	
長谷団地	2	2	準平	S39	-													19	
長谷団地	3	1	準平	S48	-													17	
長谷団地	4	2	準平	S48	-													35	うち1戸は平成24 年に改善実施済み
長谷団地	8	1	準平	S48	-													14	
長谷団地	9	2	準平	S48	-													28	
長谷団地	10	1	準平	S48	-													14	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 南種子町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
（公営住宅） 賃貸住宅 改修住宅 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 総額効果 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に 達した点検	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年					
長谷団地	11	2	準平	S48	-									屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応						27	
長谷団地	12	1	準平	S48	-									屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応						14	
長谷団地	14	2	準平	S60	-									屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応						117	
焼野団地	1	5	準平	S52	-									屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応						190	
焼野団地	2	5	準平	S53	-									屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応						193	
大宇都団地	1	5	準平	S55	-									屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応						191	
大宇都団地	2	5	準平	S56	-									屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応						182	
大宇都団地	3	2	準平	S57	-									屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応						67	
田尾団地	1	3	準平	S57	-									屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応						113	
里団地	2	2	木造	S63	-									屋上防水 外壁改修 (長寿命) 居住性向上 福祉対応						93	

【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： 南種子町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
新栄町団地(南)	1	2	準平	S47	—	2020年	2021年～2022年	5,828	新栄町団地の(南)と(北)を集約して建替え 6棟12戸
新栄町団地(南)	2	2	準平	S47	—	2020年	2021年～2022年		
新栄町団地(南)	3	2	準平	S47	—	2020年	2021年～2022年		
新栄町団地(南)	4	2	準平	S47	—	2020年	2021年～2022年		
新栄町団地(北)	1	5	準平	S45	—	2020年	2021年～2022年		
大川団地	1	4	準平	S39	—	2020年	2020年～2022年	1,943	2棟2戸 ※2020年：設計
河内団地	1	2	準平	S58	—	2027年	2028年	971	1棟2戸 ※計画戸数は暫定

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

公営住宅長寿命化計画を策定し、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を記載する。また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算出する。

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果は、下記の通りです。

建替事業を実施する住棟のライフサイクルコスト

(単位:千円)

団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	ライフサイクルコスト		備考
					(戸あたり)	(棟あたり)	
新栄町団地(南) 新栄町団地(北)	6	12	木造	2021年 ~2022年	486	5,828	
大川団地	2	4	木造	2025年	486	1,943	
河内団地	1	2	木造	2028年	486	971	

長寿命化型改善事業を実施する住棟のライフサイクルコストの縮減効果

(単位:千円)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 [年平均縮減額]		備考
					(戸あたり)	(棟あたり)	
山崎団地	5	3	準平	1964年	10	29	
	9	4	準平	1964年	10	39	
	10	4	準平	1965年	11	45	
	13	4	準平	1967年	11	42	
	15	5	準平	1979年	43	216	
コスモタウン南種子団地	7	2	木造	1994年	79	158	
	10	2	木造	1995年	86	172	
	11	2	木造	1995年	86	172	
	14	2	木造	1996年	87	174	
	15	1	木造	1996年	88	88	
	16	1	木造	1996年	88	88	
	17	2	木造	1997年	91	181	
18	2	木造	1997年	91	181		
長谷団地	1	4	準平	1964年	9	38	
	2	2	準平	1964年	9	19	
	3	1	準平	1973年	17	17	
	4	2	準平	1973年	17	35	
	8	1	準平	1973年	14	14	
	9	2	準平	1973年	14	28	
	10	1	準平	1973年	14	14	
	11	2	準平	1973年	14	27	
	12	1	準平	1973年	14	14	
14	2	準平	1985年	58	117		
焼野団地	1	5	準平	1977年	38	190	
	2	5	準平	1978年	39	193	
大宇都団地	1	5	準平	1980年	38	191	
	2	5	準平	1981年	36	182	
	3	2	準平	1982年	34	67	
田尾団地	1	3	準平	1982年	38	113	
里団地	2	2	木造	1988年	46	93	
					平均	合計	
					41	2,938	