

吉岡町町営住宅等長寿命化計画

令和 7 年 3 月

吉岡町

吉岡町町営住宅等長寿命化計画

目次

1. 計画改定の背景と目的・・・・・・・・・・	1
2. 町営住宅等の状況・・・・・・・・・・	2
3. 町営住宅等の需要推計・・・・・・・・・・	21
4. 長寿命化に関する基本方針・・・・・・・・	24
5. 事業手法の選定・・・・・・・・・・	25
6. 点検の実施方針・・・・・・・・・・	30
7. 計画修繕の実施方針・・・・・・・・・・	33
8. 改善事業の実施方針・・・・・・・・・・	38
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧・・・・・	49
10. ライフサイクルコストと縮減効果・・・・・	52

1.計画改定の背景と目的

(1) 背景・目的

吉岡町は、平成 22 年 3 月に「吉岡町町営住宅等長寿命化計画」を策定、令和 2 年 2 月に同計画を改定し、町営住宅等の維持管理を進めてきた。計画に基づいて町営住宅の用途廃止や改善事業を進める中で、維持管理を継続する団地ではアスベスト含有材への対処や生活スタイルの変化への対応等の必要性などが生じている。

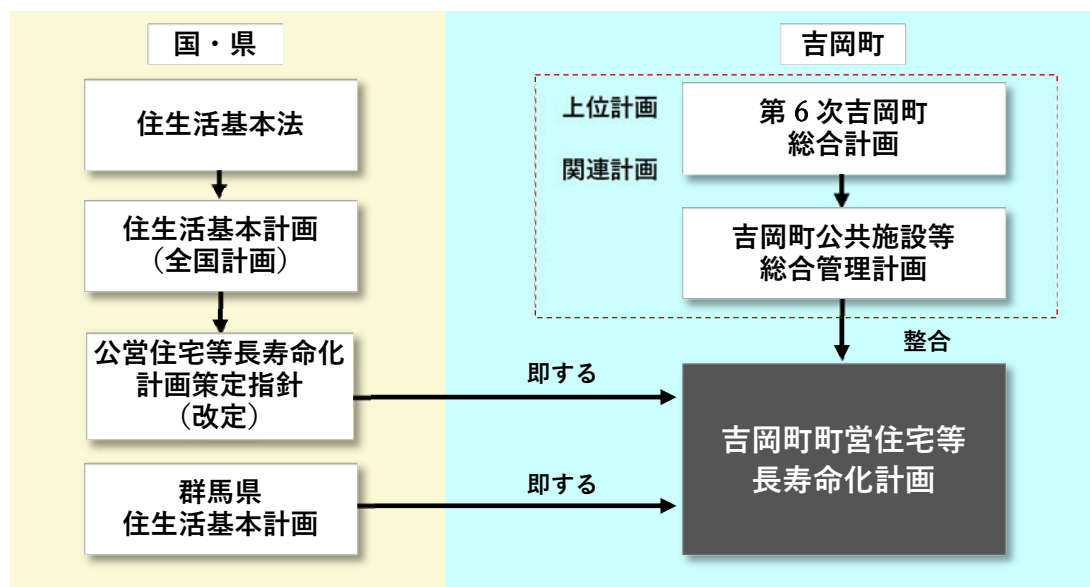
本改定では、こうした背景を踏まえ、現在保有している町営住宅等のうち維持管理を継続する団地については、状況の変化に応じ改善事業を見直し、予防保全的な管理や改善を計画的に実施することによりライフサイクルコストの縮減等を達成するため、長寿命化計画全体を見直しするものである。

(2) 計画の位置づけ

この計画は、住生活基本法第 7 条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本計画（全国計画）及び群馬県住生活基本計画に即して作成する。また、第 6 次吉岡町総合計画及び吉岡町公共施設等総合管理計画等の上位計画・関連計画との整合性を保ち、吉岡町の実情を考慮して作成する。

改定にあたっては、策定内容や検討手法等の基本的事項について、国が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8）」に基づくものとする。

計画の位置づけ



(3) 計画期間

本計画は、令和 7（2025）年度から令和 16（2034）年度までの 10 年間とする。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況及び他計画の動向などに応じて、おおむね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

(4) 対象住宅

- ・本宿団地 3 棟 45 戸
- ・北下団地 1 棟 3 戸（事業手法の選定フローに記載のみ）

2.町営住宅等の状況

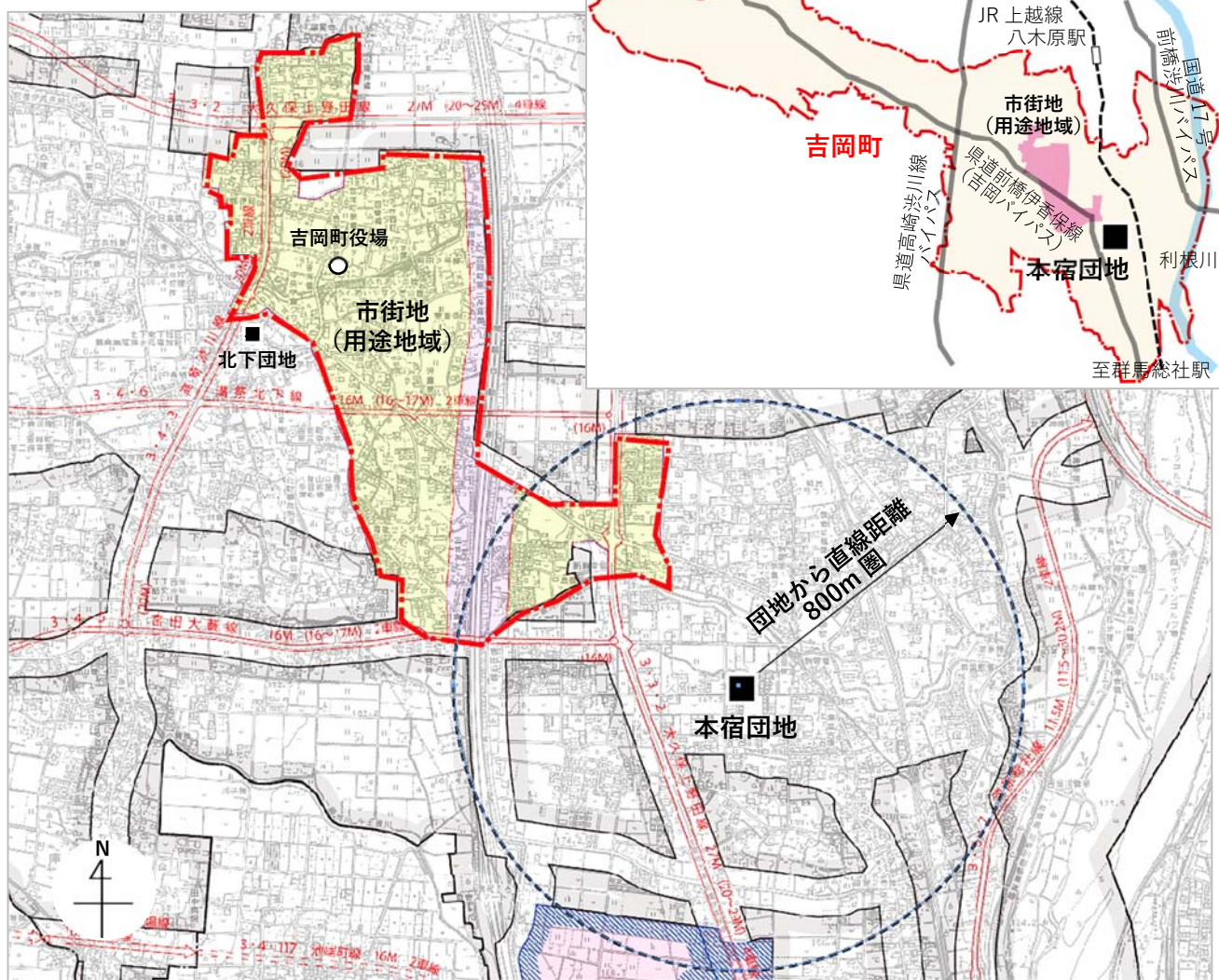
(1) 本宿団地の概要

本宿団地の概要は以下のとおりである。

①立地

- ・本宿団地は、都市計画区域（非線引き）の無指定地域で、市街地（用途地域）の南東に近接して立地し、近くを県道前橋伊香保線が通っている。
- ・本宿団地から直線距離 800m（徒歩 10 分圏内）の公共公益施設は下表のとおりである。

本宿団地の位置



団地から直線距離 800m 以内の公共公益施設

項目	バス停	保育園 幼稚園	小学校	中学校	商業施設	病院 診療所	高齢者等 福祉施設
本宿団地	○	○	○	×	○	○	○

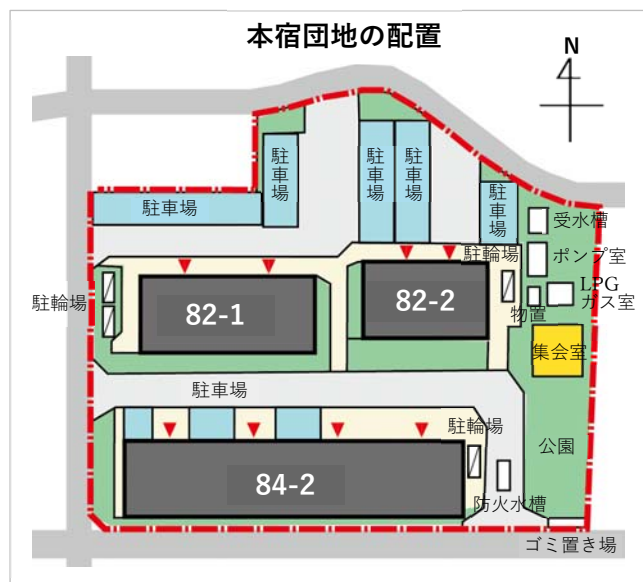
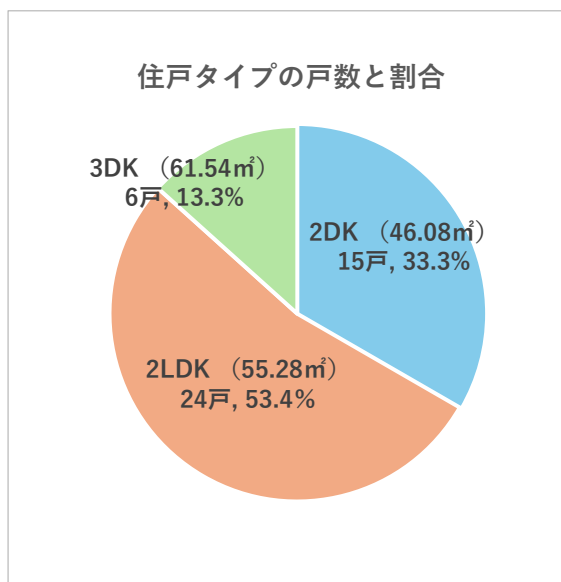
②建設年度・構造・住戸タイプ

- ・住棟は3棟あり、いずれも3階建てのRC耐火構造で、管理戸数は45戸である。
- ・住戸タイプは、2DK・2LDK・3DKのファミリー向けの間取りが中心である。

本宿団地の建物の状況

所在地	建設年度	住棟 階数	構造	建築構造 区分	住棟	管理 戸数 (戸)	住宅 タイプ	戸当り 床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
吉岡町大字 大久保 2108-1	S57 (1982)	3 階	RC	耐火 構造	82-1 号棟	6	2LDK	55.28	
						6	3DK	61.54	
					82-2 号棟	3	2DK	46.08	
						6	2LDK	55.28	
	S59 (1984)				84-2 号棟	12	2DK	46.08	
						12	2LDK	55.28	
合計						45	—	—	2,948

- ・各棟の住戸タイプは下図のとおりである。



- ・計45戸のうち、空室が15戸ある。

住棟ごとの住戸タイプの配置

84-2号棟								空室 (R7.3.1 現在)	階段室
301	302	303	304	305	306	307	308		
201	202	203	204	205	206	207	208		
101	102	103	104	105	106	107	108		
2DK	2LDK		2DK		2LDK		2DK		

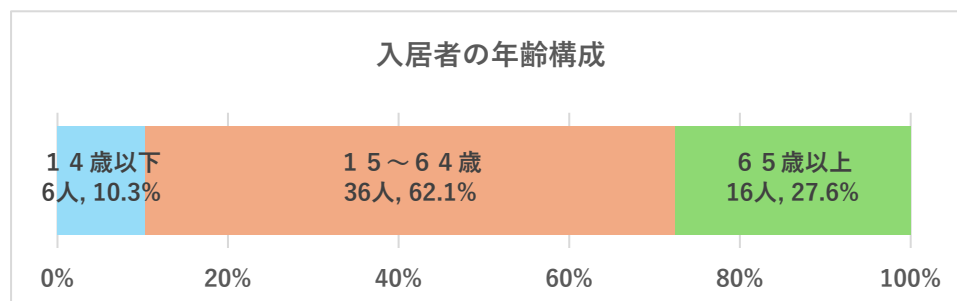
82-2号棟			82-1号棟		
301	302	303	301	302	303
201	202	203	201	202	203
101	102	103	101	102	103
2LDK	2DK	2LDK	3DK	2LDK	3DK

(2) 入居者の状況

- ・本宿団地には、令和 7 年 3 月 1 日現在、全 45 戸のうち 30 世帯（空室 15 戸）が入居している。その入居者の状況は以下のとおりである。

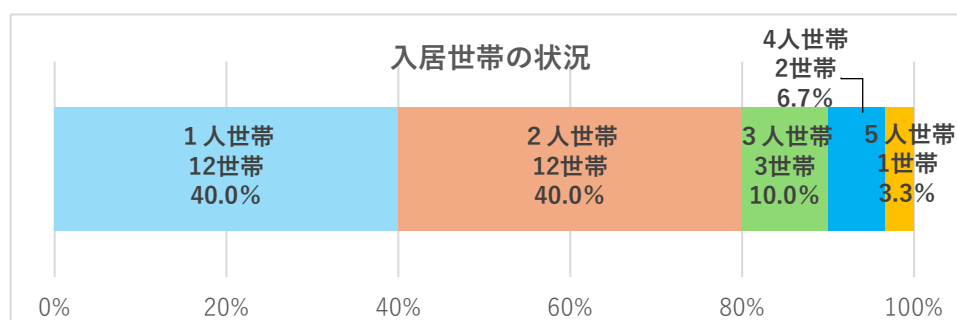
①入居者の年齢構成

- ・14 歳以下が 6 人、15～64 歳が 36 人、65 歳以上が 16 人、計 58 人である。



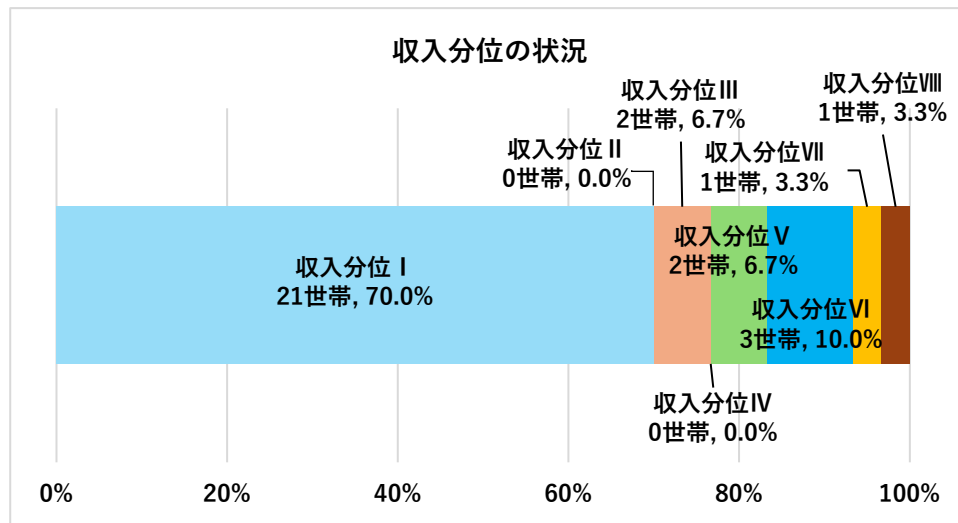
②入居世帯の状況

- ・1人世帯が12世帯、2人世帯が12世帯で、あわせて80.0%を占める。
- ・このほか、3人世帯が3世帯、4人世帯が2世帯、5人世帯が1世帯、計30世帯である。



③収入分位の状況

- ・収入分位Ⅰが21世帯で全体の70.0%を占める。
- ・このほか、収入分位Ⅱが0世帯、収入分位Ⅲが2世帯、収入分位Ⅳが0世帯、収入分位Ⅴが2世帯、収入分位Ⅵが3世帯、収入分位Ⅶが1世帯、収入分位Ⅷが1世帯、計30世帯である。



収入基準

収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）							
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
104 以下	104-123	123-139	139-158	158-186	186-214	214-259	259 以上

収入分位について

町営住宅では、入居者の家賃算定等にあたって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ位から第Ⅷ位までの8段階に区分している。入居時の資格は第Ⅳ区分までとなっている。

(3) 応募状況

- ・入居募集は、現在停止している（改善事業実施後に募集開始予定）。

(4) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

- ・収入超過者は、町営住宅の明け渡し努力義務があるため、住宅の明け渡しに努めるよう、通知を送付している。
- ・高額所得者は、収入超過者と同様に、住宅の明け渡しに努めるよう、通知を送付している。

(5) 過去の修繕・改善の実施状況（平成 22 年度以降）

- ・過去の修繕・改善の実施状況は以下のとおりである。
- ・主な工事としては、平成 24、25 年度（2012、2013 年度）屋上防水・外壁改修工事、平成 28 年度（2016 年度）南棟給水ポンプ修繕工事、平成 30 年度（2018 年度）北棟給水ポンプ交換工事がある。

町営住宅の修繕・改修事業履歴

年度		工事項目
平成 22 年度	2010	84-2 棟地デジ受信改善工事
		水道メーター取替工事
		手すり設置工事
平成 23 年度	2011	水道メーター取替工事
平成 24、25 年度	2012、2013	屋上防水・外壁改修工事、外断熱工事※
平成 28 年度	2016	南棟給水ポンプ修繕工事
平成 29 年度	2017	水道メーター取替工事
平成 30 年度	2018	北棟給水ポンプ交換工事
		水道メーター交換工事
令和 2 年度	2020	火災報知器交換工事
令和 3 年度	2021	外灯 LED 交換工事
令和 5 年度	2023	転落防止柵設置工事
		82-1 棟及び 82-2 棟出入口舗装工事

注：これらの工事以外に部屋全体のリフォーム等の修繕工事等を実施している。

※：長寿命化計画に基づく工事

(6) 劣化状況調査

・劣化状況を調べるために、現地建物調査及び給排水管電子内視鏡調査を実施した。

	調査時期	調査方法
①現地建物調査	令和6年5月27日、28日	目視による
②給排水管電子内視鏡調査	令和6年5月22日	電子内視鏡を使用

①現地建物調査

・現地建物調査の結果は以下のとおりである。

・下表では、現地における目視調査とあわせて部位ごとの修繕周期（p33～36）等を参考にしながら「改善事業」を抽出した。

現地建物調査結果

住棟	建築年度	築年数	居住性向上		福祉対応										安全性確保			長寿命化						設備			
			住戸		住戸				共用				外構	住戸	共用	住戸・共用	住戸	共用									
				給湯設備・給湯方式・屋内配管	開口部のアルミサッシ	間取り及び床・天井等の内部仕上げ	手すり	浴槽の高齢者対応	便器	流し台・洗面台	廊下・階段手すり	エレベーターの設備	スロープの設置	誘導ブロックの設置	敷地内バリアフリー	二方向避難経路確保（避難ハッチ）	耐震性・耐震診断	アスベスト	浴室防水	躯体	屋上・屋根の防水工事	外壁改修	給排水管	鉄部（ドア・扉等の鉄製金物）	給水ポンプ	ポンプ室	
																						▼					
82-1号棟	S57	42	△	○	○	×	×	○	×	H22	—	—	—	○	○	○	×	○	◎		H25	H25	○	○	H30	—	
82-2号棟			△	○	△	×	×	○	×	H22	—	—	—	○	○	○	×	○	◎		H25	H25	○	○	H30	—	
84-2号棟	S59	40	△	○	○	×	×	○	△	H22	—	—	—	○	○	○	×	○	◎		H25	H25	○	○	H28	—	
注記				※1				※2								※3					※4	※5	※6		※7		

改善事業として取り上げるもの（△と×）

（さらに、○について、以下を取り上げる）

※1：修繕周期が36年で、取替等が必要なため

※2：修繕周期が40年で、取替等が必要なため

※3：修繕周期が24年で、取替等が必要なため

※4：修繕周期が24年で、補修・塗装等が必要なため

※5：修繕周期が18年で、撤去・葺替等が必要なため

※6：修繕周期が20～30年で、取替等が必要なため

※7：修繕周期が15年で、取替等が必要なため

◎ 良好、健全な状態

○ 部分的な劣化が見られる、機能上問題なし、対応の検討が必要

△ 広範な劣化が見られる、機能上の不具合あり、対応が必要

× 顕著な劣化が見られる、機能上の不具合あり、早急な対応が必要

— 調査項目存在せず

▼ 現地確認ができなかった項目

H●● 改善事業実施年度（実績）

■本宿団地 82-1 号棟 外回り

築年	昭和 57 年（1982 年）	築 42 年
----	-----------------	--------

	過年度調査（平成 22 年度以降）		今回調査	
整備履歴 （主なもの）	・ H 22 手すり設置工事 ・ H 24-25 屋上防水・外壁改修工事 ・ H 30 北棟給水ポンプ交換工事		（左記に加え） ・ R2 火災報知器交換工事 ・ R3 外灯 LED 交換工事 ・ R5 転落防止柵設置工事、82-1 棟及び 82-2 棟出入口舗装工事	
評価	・ 住棟入口の段差の修繕が必要	要修繕	・ アスファルトですりつけ舗装を実施	修繕済
		△ 階段室 エント ランス 部分に 段差あ り		◎ 段差解 消・す りつけ 舗装済
	・ 玄関扉やパイプスペース※の扉、配電盤等の鉄部に剥がれや錆がみられるため、塗装が必要	要修繕	・ 左記のまま ・ 駐輪場にも剥がれや錆がみられるため、塗装が必要	要修繕
		○ 経年劣 化によ る塗装 の剥が れや錆		○ 駐輪場 屋根の 損傷と 錆

※：建築物において、給水管や排水管などの配管を通すためのスペース

■本宿団地 82-1 号棟 外回り…つづき

	過年度調査（平成 22 年度以降）		今回調査	
評価	・指摘なし		・外壁の塗装が部分的に剥がれ、改善が必要（次の改善周期に合わせて改善）	要改善
				○棟の北側屋根軒先の塗装の剥がれ
				○棟の南側屋根軒先の塗装の剥がれ
				○階段室の外壁の塗装の剥がれ
	・指摘なし		・ベランダ隔壁板にアスベスト含有、改善が必要	要改善
				×アスベスト含有のため交換が必要

注：軽微なものを **要修繕**、改善事項として取り上げるべきものを **要改善** として示している。

■本宿団地 82-1 号棟 住戸内/102 号室、2LDK

築年	昭和 57 年 (1982 年)	築 42 年
----	------------------	--------

	過年度調査 (平成 22 年度以降)	今回調査
評価	・水回り周辺の内装、浴室天井点検口・洗面所の床や壁等に劣化あり、修繕が必要 要修繕	・更新された 修繕済
	 △浴室天井点検口の劣化	 ◎浴室天井点検口更新済
	 △水回りの床及び壁の結露によるカビ	 ◎床及び壁修繕済 洗面台更新済
	・指摘なし	・天井下地調整材に含有するアスベスト処理が必要 要改善
		 ×天井下地調整材にアスベストの含有
	・指摘なし	・給排水管内部の腐食・劣化が進行、改善が必要 要改善
		 △給排水管内部の腐食・劣化
	・設備機器等の修繕が必要 要修繕	・台所設備の改善が必要 要改善
	 ○設備機器の老朽化	 ○部分的に塗装の剥がれや錆
	・指摘なし	 ○台所からの換気口の汚れ

注：軽微なものを **要修繕**、改善事項として取り上げるべきものを **要改善** として示している。

■本宿団地 82-1 号棟 住戸内/201 号室、3DK

築年	昭和 57 年（1982 年）	築 42 年
----	-----------------	--------

	過年度調査（平成 22 年度以降）	今回調査	
評価	・福祉対応（浴室段差・浴室及びトイレの手すり・浴槽及びバランス釜の交換等）の改善が必要	要改善	要改善
		△ バランス釜を採用しているため浴槽が狭い、浴槽が深い	△ 浴室出入口段差解消（廊下側 15cm, 浴室内 11cm）
			△ 浴槽の高さ約 60cm 給湯器更新、低床型浴槽に交換
		△ 手すり等の設置なし	△ 手すり等の設置なし
	・指摘なし		要改善
		・天井下地調整材に含有するアスベスト処理が必要	×
			天井下地調整材にアスベストの含有
	・調査なし	・浴室防水、室内修繕済み	修繕済
			○ 床、壁、天井には、水漏れの兆候はみられない

注：軽微なものを **要修繕**、改善事項として取り上げるべきものを **要改善** として示している。

■本宿団地 82-2 号棟 外回り

築年	昭和 57 年（1982 年）	築 42 年
----	-----------------	--------

	過年度調査（平成 22 年度以降）		今回調査	
整備履歴 （主なもの）	・ H 22 手すり設置工事 ・ H 24-25 屋上防水・外壁改修工事 ・ H 30 北棟給水ポンプ交換工事		（左記に加え） ・ R2 火災報知器交換工事 ・ R3 外灯 LED 交換工事 ・ R5 転落防止柵設置工事、82-1 棟、82-2 棟出入口舗装工事	
評価	・ 出入口通路に段差あり、修繕が必要 	要修繕 △ 段差解消が必要	・ アスファルトですりつけ舗装を実施 	修繕済 ◎ 段差解消・すりつけ舗装済
	・ 金属類（屋外配電管）の経年劣化、修繕が必要 	要修繕 ○ 錆の発生	・ 左記のまま ・ 左記のまま	要修繕 ○ 錆の発生
	・ 指摘なし		・ 駐輪場屋根等の経年劣化、修繕が必要 	要修繕 ○ 金属部に錆の発生
	・ 指摘なし		・ 駐車場階段の転落防止柵を設置 	修繕済 ◎ 転落防止柵設置済

	過年度調査（平成 22 年度以降）		今回調査	
評価	・ LPG ガス室の配管に錆等の劣化がみられる、耐久性向上のための配管交換による改修・修繕が必要	要改善	・ 左記のまま	要改善
		△ ガス管の錆・劣化		△ ガス管の錆・劣化
	・ 敷地内通路にひび割れや段差がみられる。路面整備等の修繕が必要	要修繕	・ 左記のまま	要修繕
		△ 通路面のひび割れ		△ 通路面のひび割れ

注：軽微なものを **要修繕**、改善事項として取り上げるべきものを **要改善** として示している。

■本宿団地 82-2 号棟 住戸内/101 号室、2LDK

築年	昭和 57 年（1982 年）	築 42 年
----	-----------------	--------

	過年度調査（平成 22 年度以降）	今回調査	
評価	・調査なし	・玄関入口前の扉の錆、修繕が必要	要修繕
			○錆の発生
	・調査なし	・台所設備、排水管、改善が必要	要改善
			△流し台の老朽化
			△給湯器の老朽化
			△台所換気扇の老朽化
			△台所下排水管の老朽化

	過年度調査（平成 22 年度以降）	今回調査	
評価	・調査なし	・洗面所床の劣化、改善が必要	要改善
			△ 床の結露によるカビの発生
	・調査なし	・居室の床の劣化、改善が必要	要改善
			△ 床材と敷居の老朽化
	・調査なし	・居室の壁、改善が必要	要改善
			△ 壁仕上げ材の老朽化
	・調査なし	・天井下地調整材に含有するアスベスト処理が必要	要改善
			× 天井下地調整材にアスベストの含有
	・調査なし	・浴槽及びバランス釜の交換が必要	要改善
			△ 給湯器更新、低床型浴槽に交換
	・調査なし	・浴室天井点検口に錆が発生、修繕が必要	要修繕
			△ 浴室天井点検口の更新

注：軽微なものを **要修繕**、改善事項としてとりあげるべきものを **要改善** として示している。

■本宿団地 84-2 号棟 外回り

築年	昭和 59 年（1984 年）	築 40 年
----	-----------------	--------

	過年度調査（平成 22 年度以降）	今回調査		
整備履歴 (主なもの)	・ H22 手すり設置工事 ・ H24-25 屋上防水・外壁改修工事 ・ H28 南棟給水ポンプ修繕工事		(左記に加え) ・ R2 火災報知器交換工事 ・ R3 外灯 LED 交換工事	
評価	・ 指摘なし		・ 屋上防水工事（H24-25）実施済、今後周期に応じた改善が必要	要改善
				○隣接棟からの目視では劣化はみられない 改修時期から10年以上経過している
	・ 玄関扉やパイプスペース※の扉、配電盤等の鉄部に剥がれや錆がみられるため、塗装が必要	要修繕	・ 左記のまま	要修繕
		○経年劣化による塗装剥がれや錆がみられる		○経年劣化による塗装剥がれや錆がみられる
	・ 基礎周辺部に経年劣化による軽度なひび割れが確認されたため、周期に合わせた個別の部分修繕が必要	要改善	・ 左記のまま	要改善
		○経年劣化による基礎周辺部のひび割れ		○経年劣化による基礎周辺部のひび割れ
	・ 指摘なし		・ ベランダ隔壁板にアスベスト含有、改善が必要	要改善
			×アスベスト含有のため交換が必要	

注：軽微なものを **要修繕**、改善事項として取り上げるべきものを **要改善** として示している。

※：建築物において、給水管や排水管などの配管を通すためのスペース

■本宿団地 84-2 号棟 住戸内/106 号室、2LDK

築年	昭和 59 年（1984 年）	築 40 年
評価	過年度調査（平成 22 年度以降）	今回調査
	・設備機器、建具等が老朽化、改善が必要 要改善 △ 台所流し台の老朽化 	・左記のまま 要改善 △ 台所流し台の老朽化 
	・ブレーカーの劣化、修繕が必要 要修繕 ○ 部分的な劣化がみられる 	・左記のまま 要修繕 ○ 部分的な劣化がみられる 
	・福祉対応（浴室段差・浴室及びトイレ室内手すり・浴槽及びバランス釜の交換）等の改善が必要 要改善 △ バランス釜を採用しているため浴槽が狭い、浴槽が深い 	・左記のまま 要改善 △ 浴槽幅 75cm、奥行 65cm 高さ 60cm 給湯器更新、低床型浴槽に交換 
	△ 手すり等の設置なし 	△ 左記のまま 手すり等の設置なし 
	・指摘なし	・生活スタイルに応じた間取りの改修が必要 要改善
	△ 和室と和室が仕切られ使いにくい、和室よりも洋室が好まれる  和室 ← → 台所  台所 	△ 台所と和室が仕切られ使いにくい、和室よりも洋室が好まれる
	・指摘なし	・天井下地調整材に含有するアスベスト処理が必要 要改善 × 天井下地調整材にアスベストの含有 

注：軽微なものを **要修繕**、改善事項としてとりあげるべきものを **要改善** として示している。

②給排水管電子内視鏡調査

- 給排水管の劣化状況を把握するために、以下のとおり給排水管電子内視鏡調査を実施した。

調査場所	本宿団地 82-1 号棟 102 号室、82-2 号棟 201 号室、84-2 号棟 306 号室
調査箇所	室内の給水管（6 箇所）、排水管（3 箇所）
調査時期	R6 年 5 月 22 日

- 給排水管電子内視鏡の調査結果は以下のとおりである。

給排水管電子内視鏡調査結果

住棟	系統及び調査箇所		配管用途	口径 (A) ※	管種	判定 区分	総合 評価	太字は総合評価Ⅲ (腐食・劣化が進行しており、概ね3年～7年の うちに対策を施す必要がある)
82-1 号棟	102 号室	台所	給水管	20	VLP	b	Ⅱ	中期劣化状態 概ね 3 年から 7 年のうちに対策 が必要
		浴室	給水管	20	VLP	c	Ⅲ	
		外部桟	排水管	65	SGP	b	Ⅱ	初期劣化状態 対策の検討を始める時期
82-2 号棟	201 号室	台所	給水管	20	VLP	c	Ⅲ	中期劣化状態 概ね 3 年から 7 年のうちに対策が 必要
		浴室	給水管	20	VLP	b	Ⅱ	
		台所	排水管	40	SGP	c	Ⅲ	中期劣化状態 概ね 3 年から 7 年のうちに対策 が必要
84-2 号棟	306 号室	台所	給水管	20	VLP	b	Ⅱ	初期劣化状態
		浴室	給水管	20	VLP	b	Ⅱ	対策の検討を始める時期
		台所	排水管	40	SGP	b	Ⅱ	初期劣化状態 対策の検討を始める時期

※ JIS 規格が定める呼称で、A 呼称は mm で外径を示したもの。20A は外径約 27.2mm、40A は外径約 48.6mm、外径は約 76.3mm。

調査方法	内視鏡調査	
管 種	VLP（塩ビライニング鋼管）	SGP（配管用炭素鋼鋼管）
判定区分	観察の主眼…錆瘤・ブリスターの発生状態	観察の主眼……錆瘤の発生状態
a	微少であり数が少ない	ほとんど発生していない
b	微少であるが数が多い	厚くはないがかなり発生している
c	比較的大きく数も多い	比較的厚く、かなり発生している
d	管閉塞の恐れがあるほどの状態	錆瘤は厚く著しい腐食により鉄部の侵食も 大きい（鉄部の侵食は推定）
備 考	判定が a,b,c,d の各欄にそれぞれまたがる場合は、劣化区分の劣る方の判定とする。 排水管の調査は原則として、管内清掃後に実施する。	
判定区分	a：ほぼ正常な状態 b：初期劣化状態 c：中期劣化状態 d：終期劣化状態	

注：劣化判定の区分は建築物修繕措置判定手法（一般財団法人建築保全センター）を参考及び設備配管の診断・改修実務（一般社団法人日本建築設備診断機構）を参照。

：ブリストア：塩ビライニング内面の母材（鋼管）の腐食によるライニング面の膨れ。

判定区分と総合評価の基準

判定区分	総合評価
すべてが、a：ほぼ正常な状態と判定された場合	I：大きな劣化は見られず、当分は現状のまま継続使用。
a：ほぼ正常、b：初期劣化状態と判定された場合	II：腐食・劣化が進行しており、対策を検討する時期にきている。（7年～10年程度）
a～c：中期劣化状態と判定された場合	III：腐食・劣化が進行しており、概ね3年～7年のうちに対策を施す必要がある。
a～d：終期劣化状態と判定された場合	IV：腐食・劣化が著しく進行しており、至急対策を施す必要がある。

■82-1号棟 102号室

対象配管	管内部の状況	総合評価
給水管	・調査した給水管は、塩ビライニング鋼管（VLP管）を使用している。 ・水栓の異種金属接合部及び継手部では錆瘤が成長しつつあり、そこから流れ出た錆が配管全体に付着していると想定される。 ・今後、錆瘤がさらに成長し、閉塞（現状、神断面積の約50%が閉塞していて継手部の錆瘤が大きく、内視鏡カメラ挿入を阻害している。）による水量の低下や配管の腐食による漏水の発生が想定される。 ・調査前の通水確認にて、赤水（錆により水が赤茶色に着色）も確認された。 ・以上の事から、中期劣化状態と判定する。腐食・劣化が進行しており、概ね3年から7年のうちに対策を施す必要がある。	III
排水管	・調査した排水管は、鋼管（SGP管）を使用している。 ・全体的に錆の発生が見られる。また、汚泥の付着も見られる。 ・錆が排水を阻害する程ではないが、このまま汚れの堆積が進めば排水の滞留が想定される。 ・排水管の洗浄や定期的な排水を行い、経過観察が必要である。 ・以上の事から、初期劣化状態と判定する。腐食・劣化が進行しており、対策を検討する時期にきている。	II

■82-2 号棟 201 号室

対象配管	管 内 部 の 状 況	総合評価
給水管	・調査した給水管は、塩ビライニング鋼管（VLP 管）を使用している。 ・水栓の異種金属接合部では錆瘤が成長しつつあり、そこから流れ出た錆が配管に付着している。 ・今後、錆瘤がさらに成長し、配管の腐食を早めると想定される。 ・主な錆瘤は異種管接続部に見られる。 ・以上の事から、中期劣化状態と判定する。腐食・劣化が進行しており、概ね 3 年から 7 年のうちに対策を施す必要がある。	III
排水管	・調査した排水管は、鋼管（SGP 管）を使用している。 ・継手部に大きな錆瘤の発生が見られる。また、汚泥の付着も見られる。 ・錆瘤が排水を阻害するほど成長しており、汚れの堆積が発生しやすく、排水の滞留が考えられる。 ・以上の事から、中期劣化状態と判定する。腐食・劣化が進行しており、概ね 3 年から 7 年のうちに対策を施す必要がある。	III

■84-2 号棟 306 号室

対象配管	管 内 部 の 状 況	総合評価
給水管	・調査した給水管は、塩ビライニング鋼管（VLP 管）を使用している。 ・全体的に錆瘤から流れ出た錆が付着している。現状で錆瘤は小さいが、今後さらに成長し、配管の腐食を早めることが想定される。 ・台所の撮影箇所（右）の錆瘤は、内視鏡カメラとの摩擦にて除去されている。  ・以上の事から、初期劣化状態と判定する。腐食・劣化が進行しており、対策を検討する時期にきている。	II
排水管	・調査した排水管は、鋼管（SGP 管）を使用している。 ・全体的に錆の発生が見られる。乾燥し、剥がれ落ちており、腐食が進行していると考えられる。 ・錆が排水を阻害する程ではないが、このまま汚れの堆積が進めば排水の滞留が想定される。 ・排水管の洗浄や定期的な排水を行い、経過観察が必要である。 ・以上の事から、初期劣化状態と判定する。腐食・劣化が進行しており、対策を検討する時期にきている。	II

3. 町営住宅等の需要推計

(1) 必要となる管理戸数の設定

町営住宅等の需要を予測し、必要となる管理戸数を設定する。

① 需要推計の内容と流れ

- ・ 目標管理戸数の設定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8）に基づき、国土交通省国土技術政策総合研究所（国総研）が提供する「世帯数推計プログラム市区町村版」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（人口 1.5 万人以上）町村版①」（以下、「国総研プログラム」という）を用いて推計する。
- ・ 推計の算出結果である「要支援者世帯数（下表赤）」は、「公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数」として、公営住宅をはじめ UR・公社住宅、低廉な家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等が受け入れるべき対象として位置づけられている。

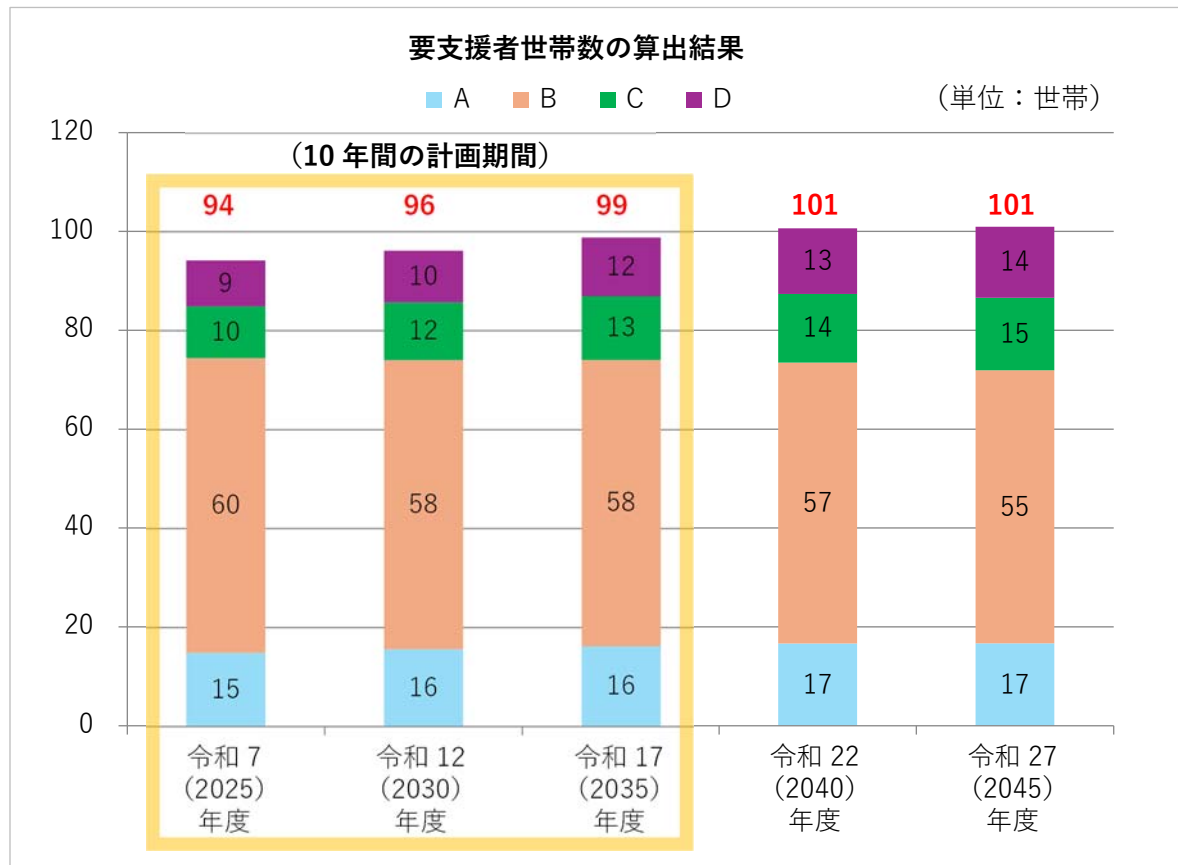
町営住宅等の需要推計の流れ（要支援者世帯数の算出）



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国総研）

②推計結果

- ・国総研プログラムによる「要支援者世帯数」の算出結果は以下のとおりである。算出では、10年間の計画期間令和7（2025）年度から令和16（2034）年度（下のグラフでは令和17（2035）年度を令和16（2034）年度と読み替え）と、20年先まで（令和27（2045）年度）の推計値が赤字で示されている。
- ・要支援者世帯は、A～Dの4つに類型化（下記注釈参照）されているが、この計画ではひとくくりとして扱うものとする。



算出：国総研プログラムによる。

注：要支援者世帯は、以下の4類型で構成される。

- A 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- B 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
- C 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- D 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

③必要となる管理戸数の設定（ストック量）

- ・「要支援者世帯数」を需要量とし、これに対し、公営住宅をはじめ UR・公社住宅に加え、低廉な家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等※を供給量として算定した結果を以下に示す。

※国が定める条件を踏まえ、「ア）生活保護の基準である住宅扶助費一般基準上限額以下で、イ）最低居住水準以上、ウ）昭和 56（1981）年以降の建設住宅（新耐震）」に該当する民間賃貸住宅を令和 5 年住宅・土地統計調査から抽出し、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」として計上した。また、計上値は、将来の総世帯数に比例するとした。

- ・これによれば、計画目標年次の令和 16（2034）年度（下のグラフでは令和 17（2035）年度を令和 16（2034）年度と読み替え）には、99 世帯の需要に対し、供給可能量は 143 戸で、需要を上回る供給が可能と算出される。

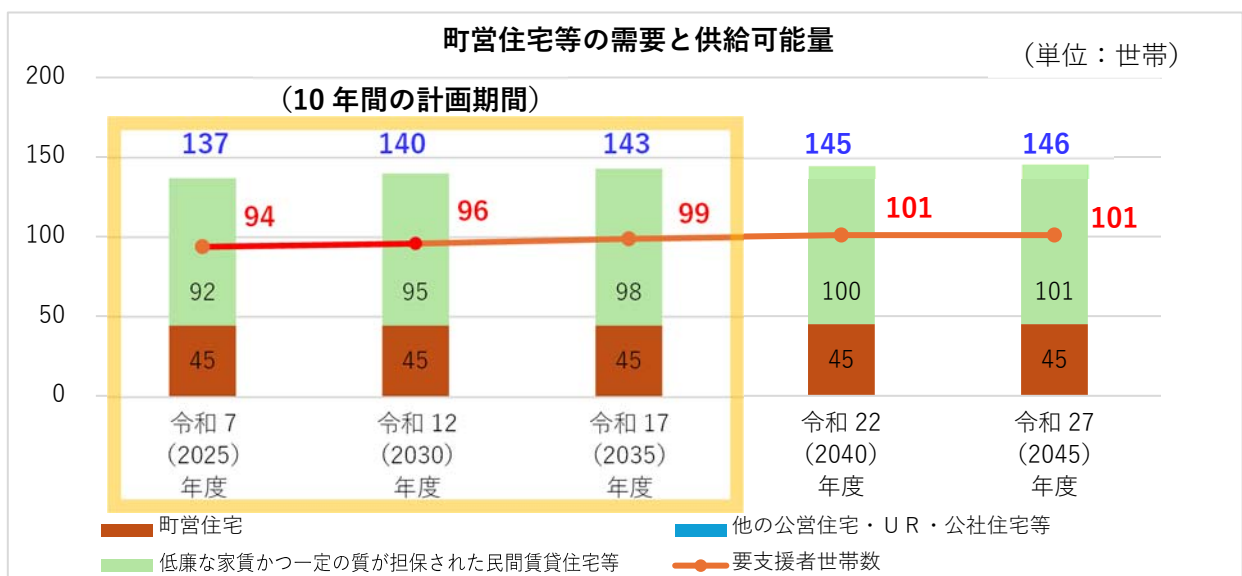
町営住宅等の需要と供給可能量
(10 年間の計画期間)

区分		令和 7 (2025) 年度	令和 12 (2030) 年度	令和 17 (2035) 年度	令和 22 (2040) 年度	令和 27 (2045) 年度
総世帯数		8,270	8,557	8,823	8,987	9,034
ア) 需要	要支援者世帯数	94	96	99	101	101
イ) 供給 可能量	町営住宅	45	45	45	45	45
	他の公営住宅・UR・公社住宅等	0	0	0	0	0
	低廉な家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等	92	95	98	100	101
	計	137	140	143	145	146
需給量	イ) - ア)	43	44	44	44	45

注：総世帯数、要支援者世帯数は、国土交通省国土技術政策総合研究所（国総研）が提供する「世帯数推計プログラム市区町村版」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（人口 1.5 万人以上）町村版①」による。

：供給可能量に示す項目は、住宅・土地統計調査等による。

：低廉な家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等は、令和 5 年住宅・土地統計調査から上記※の条件に該当する民間賃貸住宅を抽出したもの。



- ・「要支援者世帯数」の需要に対し、供給可能な「低廉な家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等」が上回る推計結果となったが、「要支援者世帯数」の中には「著しい困窮年収水準未満（p22）」が一定数含まれていることを鑑み、今後必要となる町営住宅の管理戸数（ストック量）45 戸を維持する。

必要となる町営住宅の管理戸数（ストック量）

45 戸

4.長寿命化に関する基本方針

(1) 町営住宅における施策目標

- ・町営住宅に関する施策目標を次のとおり設定する。

施策目標	需要動向を踏まえるとともに、社会情勢の変化に伴うニーズに対応させながら、町営住宅を適正に維持し、将来にわたって維持管理に要するコスト縮減を実現する。
------	--

(2) 町営住宅の長寿命化に関する基本方針

- ・施策目標を踏まえ、町営住宅等の長寿命化に関する基本方針を次のとおり設定する。

①ストック状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・適切な維持管理の基に、計画的、日常的な維持管理（定期点検、修繕等）を実施する。
- ・日常的な定期点検の実施にあたっては、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」を活用した目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して居室専用部分等の点検を実施する。

②長寿命化、ライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・対症療法型ではなく、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、町営住宅の長寿命化を図る。
- ・使用状況や劣化状況等を勘案し、計画的な工事を実施するとともに、計画期間において特定の年度への改善事業の集中を避け、事業費の平準化を図る。
- ・部位ごとの単独工事を積み上げると雑多な工事の頻繁化となるため、関連する工事を集約し、複数の工事等を同時期に行うなどで、作業の効率化とコストの縮減へつなげる。

③中長期的な方針

- ・計画期間は 10 年間（令和 7（2025）年度から令和 16（2034）年度）であるが、対象とする本宿団地の法定耐用年限 70 年目※（令和 36（2054）年度）までを見据えた中長期的な視点により、計画的な維持管理を図る。

※：公営住宅法による法定耐用年限は耐火建築物で 70 年とされている。

：本宿団地の建物の建築年を昭和 59（1984）年度として算出した（以下同様）。

5.事業手法の選定

町営住宅の状況や今後の活用面から見て、本宿団地及び北下団地の事業手法を選定する。選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8）の「事業手法の選定フロー（p 26,28）」に基づいて行う。選定フローに沿った流れを要約して以下に示す。

（1）本宿団地における事業手法選定の流れ

①町営住宅等の需要推計…供給戸数が必要戸数を上回る

- ・将来の町営住宅等の需要推計（国総研プログラム）では、「町営住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の供給戸数が、「要支援者世帯数」の必要戸数を上回る結果となった。

②1次判定：団地・住棟の事業手法…継続して維持管理する

- ・本宿団地には、現在 30 戸（全戸数の 66.7％）の入居がある。改善事業を実施するために募集を中断している関係で空室 15 戸（全戸数の 33.3％）が生じている。上記①に記載のとおり、「要支援者世帯数」に着目した需要の見通しでは供給戸数が必要戸数を上回るものの「要支援者世帯数」の中でもより住宅の確保が困難となる「著しい困窮年収水準未満層」を中心に入居が見込まれる。
- ・立地面では、用途地域外であるが、吉岡町立地適正化計画で「住宅許容区域（一定の居住等を許容する）」に指定され、小学校や幹線道路などに近く便利な環境にある。
- ・躯体の安全性については、昭和 57（1982）年度及び昭和 59（1984）年度に建てられた新耐震の建物で、耐震性が確保されている。
- ・こうしたことから、本宿団地については継続して維持管理する。

③2次判定：建替ではなく、改善を行う

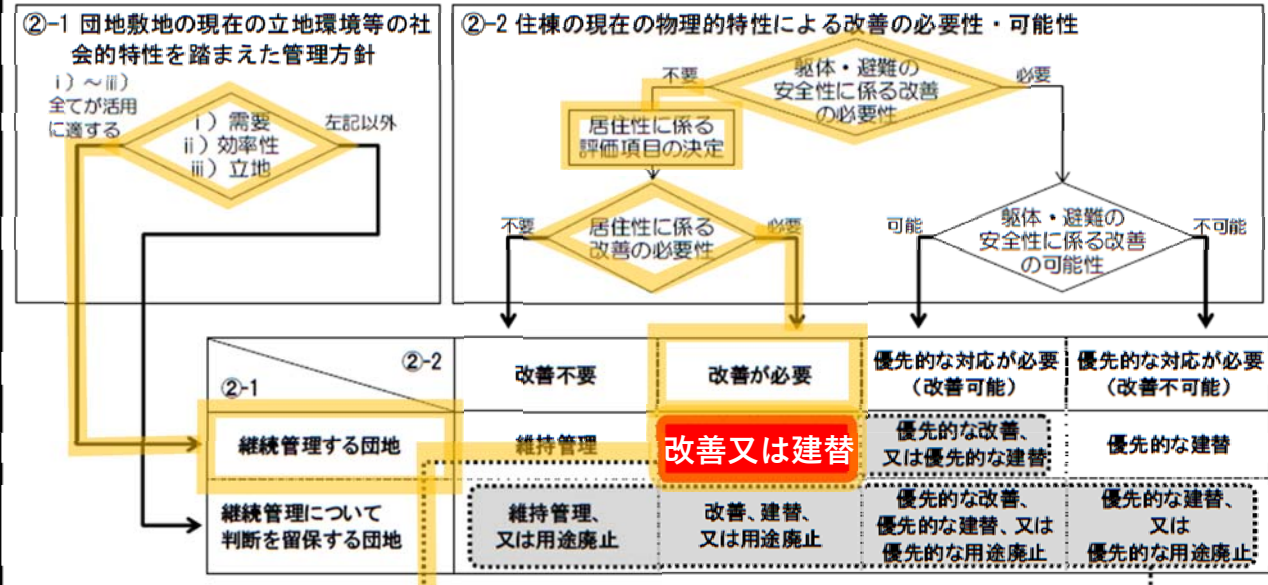
- ・建物は、昭和 59（1984）年度を建築年の基準とすれば築 40 年で、目標とする法定耐用年限 70 年まで、30 年間継続して維持管理を実施する。
- ・耐用年限が残り概ね 30 年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から、「建替」とはせず、「改善」とする。

④3次判定：計画期間（10 年間）において個別改善事業を実施する

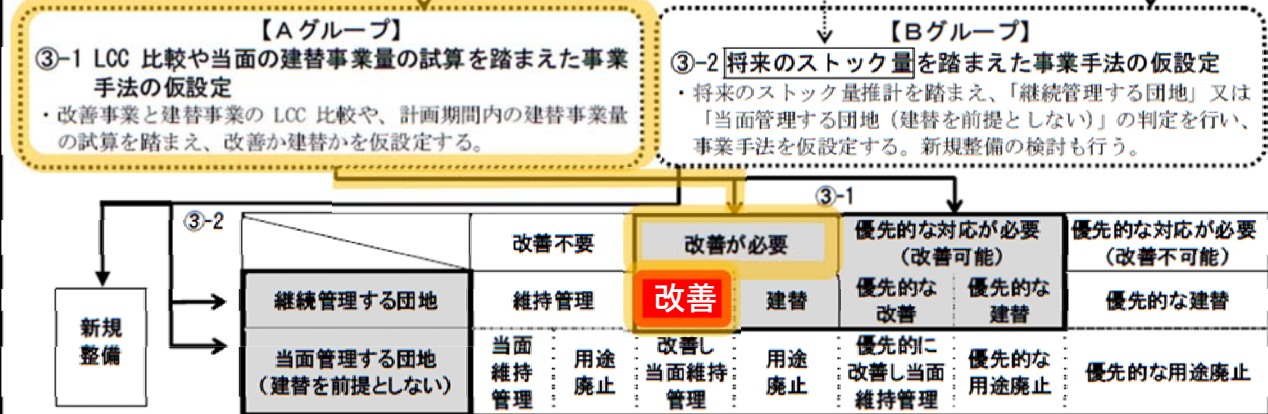
- ・改善事業のうち、全面的改善事業は、「概ね 30 年以上管理する予定のものであること」が施行要件である。
- ・本宿団地は、これを満たしているが、躯体を残し、ほぼ全面的な改修を行う全面的改善事業は事業規模が大きくなることから、改善を要する特定の部位を対象に個別改善事業を実施する。

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】

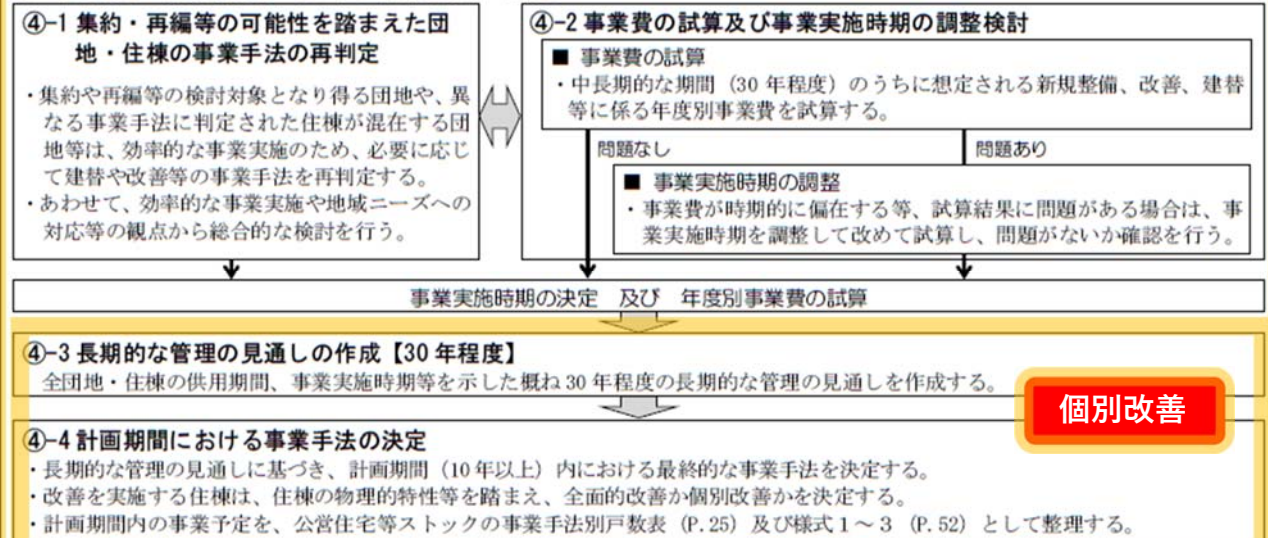
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



(2) 北下団地における事業手法選定の流れ

① 1次判定：団地・住棟の事業手法…継続的な管理が困難で早急な対策が求められている

- ・立地面では、吉岡町立地適正化計画の「住宅調整区域（新たな居住は誘導せず）」に指定されている。
- ・躯体の安全性については、昭和 55（1980）年度に建てられた旧耐震の建物で、耐震性の確保が難しい。
- ・このように、北下団地については、継続的な管理が困難で早急な対策（建替もしくは用途廃止）が求められている。

② 2次判定：建替ではなく、用途廃止とする

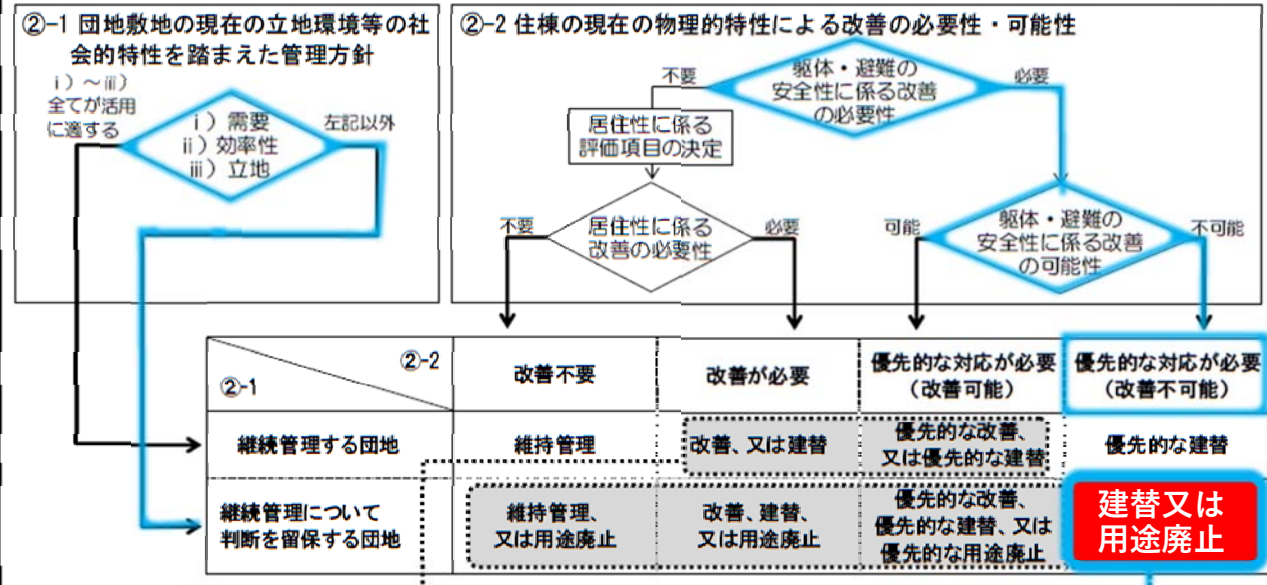
- ・北下団地の住棟は、令和 7（2025）年度に法定耐用年限の 45 年を超過することから、建替はせず、用途廃止とする。

③ 3次判定：計画期間（10 年間）において用途廃止する

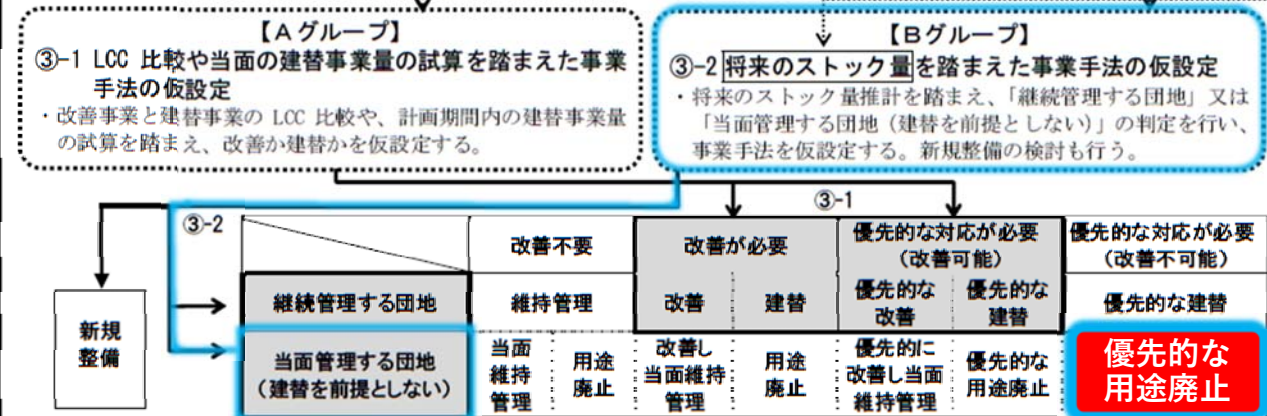
- ・北下団地 3 戸を用途廃止する。

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】

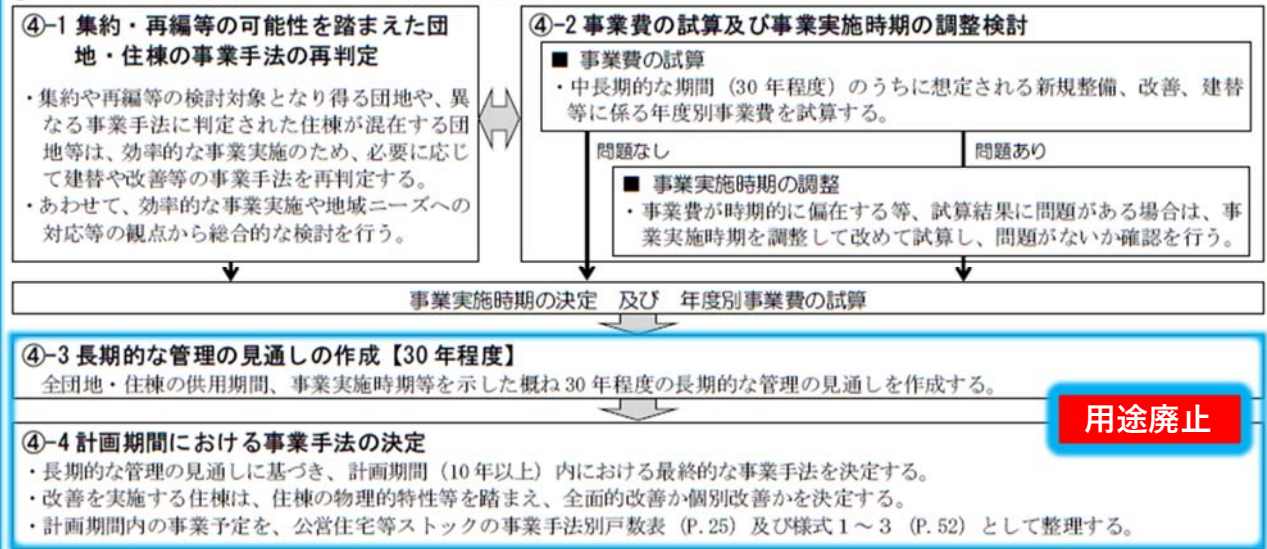
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



(3) 中長期的な管理の見通し

- ・本宿団地の維持管理期間、事業実施時期について、概ね 30 年の長期的な見通しを示す。
- ・本宿団地の建物は築 40 年を経過している。計画では建物を法定耐用年限 70 年とし、今後 30 年間、本宿団地の 45 戸を維持する。
- ・計画期間の 10 年間で、長寿命化に必要な個別改善事業を行い、その後の 10 年間は周期に応じた計画的な個別改善事業を実施する。
- ・法定耐用年限残り 10 年の令和 26（2044）年度以降は改善事業は実施せず、法定耐用年限 70 年目の令和 36（2054）年度まで維持管理を行う。あわせて、社会情勢や財政状況等を勘案しながら建替等に向けた検討を行う。

中長期の管理戸数の見通し

年次	令和 7（2025）～ 令和 16（2034）年度	令和 17（2035）～ 令和 26（2044）年度	令和 27（2045）～ 令和 36（2054）年度
築	41～50 年	51～60 年	61～70 年
本宿団地	個別改善	個別改善	維持管理
	・内装及び間取りの改修 ・アスベストの封じ込め 処理等 ・給水ポンプの交換 ・給湯設備の更新 ・低床浴槽への交換 ・給排水管の更新等 ・外壁改修及び屋上防水 工事	周期に応じた計画的な 個別改善の実施	令和 27（2045）年度以降 は改善事業を実施せず

注：記載は、昭和 59（1984）年度建築を基準としている（以下同）。

(4) 事業手法選定の結果

- ・以上による判定の結果、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

町営住宅等ストックの事業手法別戸数表

区 分		1～5 年目	6～10 年目	合計
町営住宅等管理戸数		45 戸	45 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	45 戸	45 戸	－
	うち改善事業予定戸数	45 戸	45 戸	45 戸
	個別改善事業予定戸数	45 戸	45 戸	45 戸

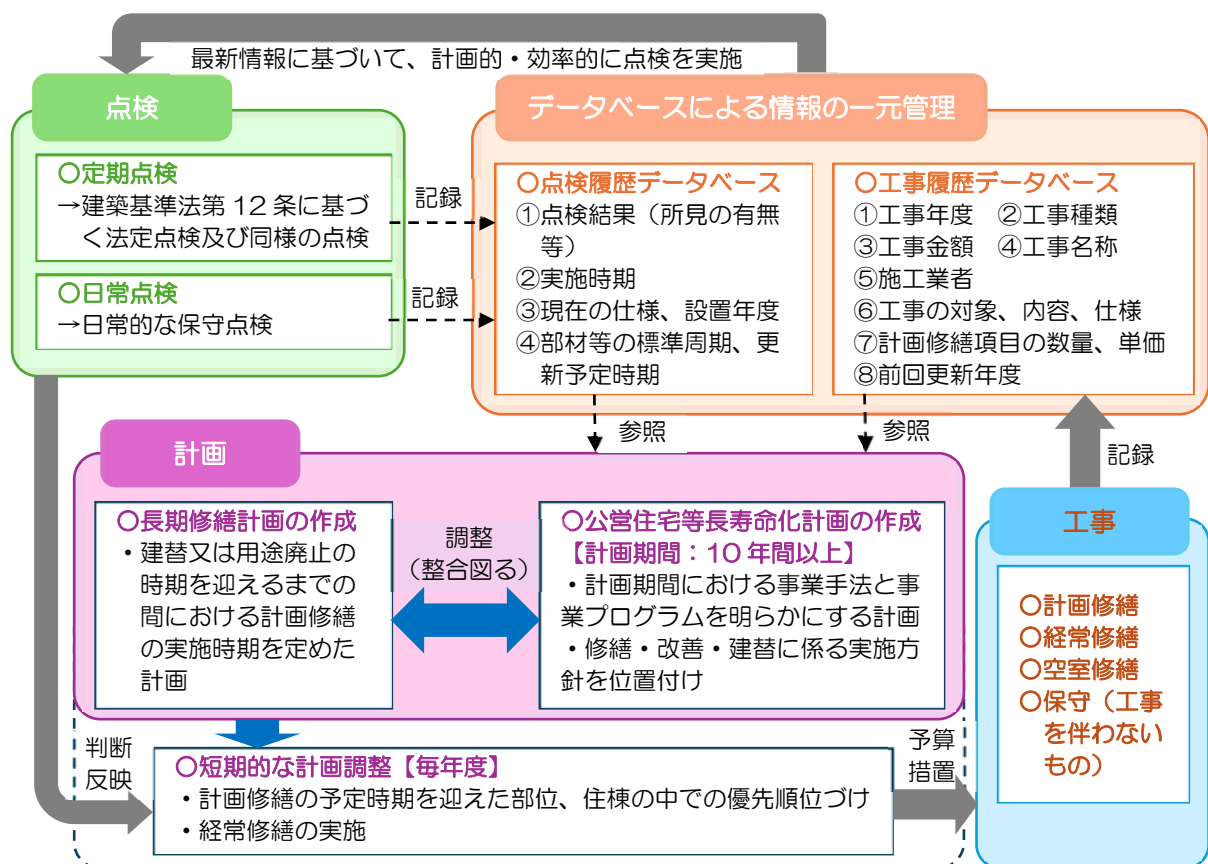
6.点検の実施方針

点検の実施方針を以下のとおりとする。

分類	点検箇所	実施方針
定期点検	・ 屋根 ・ 外壁 ・ 給排水管 等	・ 法令に基づく適切な点検を実施する。 ・ 法定点検の対象外となる建物については、建築基準法第 12 条の規定に準じて点検を実施する。
日常点検	・ 外壁 ・ 外構 等	・ 公営住宅等日常点検マニュアル（p 31,32）に基づき実施する。 ・ 目視により点検が可能な部位等については、少なくとも 1 年に 1 回、日常点検を行う。
入居退去時の点検	・ バルコニー ・ 台所・浴室 等	・ 居室専用部分等については、定期点検や日常点検を行うことが困難なため、入退去時に点検を行う。

- ・ 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・維持管理の適確な実施や次回の点検・診断に活用する。

町営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

日常点検項目一覧

点検部位			点検項目	法定点検対象
建築物	1 敷地及び地盤	ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
			・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
		ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	
	2 建築物の外部	ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●
			・基礎の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●
			・土台の劣化及び損傷の状況	●
		ウ) 外壁（躯体等）	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・P C a 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		エ) 外壁（外装仕上げ材等）	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● （塗り仕上げを除く）
			・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
			・シーリングの劣化及び損傷の状況	
		オ) 外壁（窓サッシ等）	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
		カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
			・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
		キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
			・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

日常点検項目一覧（つづき）

点検部位			点検項目	法定点検対象
建築物	3 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	・ 屋根の劣化及び損傷の状況	●
			・ 雨樋の劣化及び損傷の状況	
		イ) 屋根	・ 屋根の劣化及び損傷の状況	●
	4 避難施設等	ア) 廊下（共用廊下）	・ 物品の放置の状況	●
			・ 手すりの劣化及び損傷の状況	
			・ 床の劣化及び損傷の状況	
			・ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
			・ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
		イ) 出入口	・ 物品の放置の状況	●
		ウ) バルコニー	・ 手すり等劣化及び損傷の状況	●
			・ 物品の放置の状況	●
			・ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
			・ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
		エ) 階段	・ 物品の放置の状況	●
			・ 階段各部の劣化及び損傷の状況	●
建築設備	1 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・ 配管の腐食及び漏水の状況	●
		イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
		ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

資料：公営住宅等日常点検マニュアル

7.計画修繕の実施方針

(1) 周期に応じた計画修繕の実施

・建物の内外装・設備等の部位ごとの修繕周期（下表）を踏まえ、計画的な修繕を実施する。

部位ごとの修繕周期（1/4）

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 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			○		
		修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
② 屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	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	○		○		
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	○				

部位ごとの修繕周期（2/4）

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
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		○			
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	鋳鉄管	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		○			

部位ごとの修繕周期 (3/4)

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 0 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		○			
1 1 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・ブルボックス等	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		○			
1 2 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				○	
1 3 消防用設備										
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	○				
1 4 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				○	
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	ブレハブ造（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、ビット式）、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					○

部位ごとの修繕周期（4/4）

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
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	－					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	－					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、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）

(2) 劣化状況に応じた予防的修繕の実施

- ・定期点検や建物調査などの結果を踏まえ、劣化状況に応じた修繕を予防的に実施する。
- ・劣化状況を迅速に把握するのに「目視」が用いられる。現地建物調査（p7～17）では、以下のような目視による評価基準を用いている。

目視による評価基準

評価	◎	○	△	×
目視による調査結果	概ね良好	軽微、部分的な劣化がみられる	広範な劣化が見られる	顕著な劣化がみられる
状態と対応策	良好、健全な状態	安全上、機能上問題なし	安全上、機能上、不具合発生の兆しあり	不具合が発生し、建物維持に支障が出ている
		対応の検討が必要	対応が必要	早急な対応が必要

8.改善事業の実施方針

(1) 改善事業のメニュー

- ・改善事業は「公営住宅等ストック総合改善事業」の事業メニューに基づき行う。
- ・本宿団地では「事業メニュー概念図」の「個別改善事業」を実施する。

公営住宅等ストック総合改善事業の事業メニュー概念図
(個別改善事業のみを抜粋)

<個別改善事業>	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
	A：居住性向上型（利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための改善）		
	B：福祉対応型（高齢者、障害者等の居住の円滑化のための改善）		
	C：安全性確保型（耐震性、耐火性等安全性を確保するための改善）		
	D：長寿命化型（劣化防止、耐久性向上、維持管理の容易化のための改善）		
	E：脱炭素社会対応型（省エネルギー性向上、再生可能エネルギー導入のための改善）		
	F：子育て世帯支援型（子育て世帯の優先入居を行うための改善）		
参考：個別改善事業の施行要件（抜粋）			
○個別改善事業については、事業を施行しようとする公営住宅が原則として建築後 20 年を経過したもの（中略）を施行要件としている。			
○ただし、長寿命化型改善、脱炭素社会対応型改善については、年度要件はない。			
○個別改善事業施行後の公営住宅が概ね 10 年間使用可能なものであること。また、測量試験費を対象額とする場合は、概ね 20 年間（屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は概ね 10 年間）使用可能であること。			
○平成 26 年度以降、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業以外は助成対象としないこととした。			

資料：公営住宅整備事業等の対象について（令和 5 年度版）、一部加筆

(2) 実施する個別改善事業の抽出

- ・本宿団地で実施する個別改善事業を以下のとおり抽出する。
- ・個別改善事業は、居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化、脱炭素社会対応の 5 項目を取り上げ、個々の工事内容と改善の理由を以下のように整理する。

実施する個別改善事業

区分	改修工事等		内容	改善の理由						摘要
	1-住戸改善 2-共用部分改善 3-屋外・外構改善			a)改修履歴と周期からみた必要性		b)既往調査による指摘	c)安全と緊急性	d)生活ニーズへの対応		
				改修履歴 (経過年数)	修繕周期					
居住性向上	①	1-内装・間取りの改修	ニーズに合った居住空間ヘリフォーム							
		ア) 和室の洋室化	洋室型生活スタイルへの対応 畳を無くし表替え費用の削減						●	
		イ) 台所床材を共材へ変更	隣接する和室との開口部の襖を撤去、DK から LDK 型への変更						●	セ) 室内配管更新時の床材撤去とあわせて工事
		ウ) 襖を木製建具へ変更	和室の洋室化に伴う建具の更新 襖張替え費用の削減						●	
		エ) 障子を廃止、カーテンレールを設置	和室の洋室化に伴いカーテンレールの採用 障子張り替え費用の削減						●	
	②	1-設備機器の更新	室内設備機器の更新、機能性の向上							
		オ) 給湯器と給湯方式の更新	給湯器の更新	●	履歴なし (40年)	取替 15 年	●		●	セ) 室内配管更新時にあわせて工事
福祉対応	③	1-浴槽の高齢者対応	老朽化した浴槽の更新、機能性の向上、高齢者向けに対応							
		キ) 浴槽形式の更新	低床型ユニットバスへ更新	●	履歴なし (40年)	取替 25 年	●		●	
	④	1-その他バリアフリー対策								
		ク) 浴室、便所等のバリアフリー	立ち上がりの際や転倒防止用の手すりの設置							②とあわせて工事
		ケ) バリアフリー対応建具の採用	レバーハンドル型ドア、両開き収納など							①とあわせて工事
		コ) バリアフリー対応流し台、洗面台への更新	レバー型水栓化、自動水栓化など							②とあわせて工事
	安全性確保	⑤	1-2-アスベスト対策							
サ) 発じん性が著しく高いレベル 1		封じ込め工法によるアスベスト処理（1,2 階居室天井ひる石吹付け下地調整材の含有アスベスト）				●	●		下記参照	
				・アスベストの除去等には、「除去」のほかに「封じ込め」などの措置がある。 ・アスベストを取り除く「除去」は、さまざまな飛散防止対策が必要となり、工事費が高く作業も困難である。これに対し、石綿飛散防止剤を均等に吹き付け又は含浸させる「封じ込め」は、工事費が安価で作業も容易である。 ・本宿団地では、1,2 階居室天井の下地調整材に石綿含有が確認された。発じん性が著しく高い「レベル 1」とされるが、大きな劣化はなく室内中に石綿繊維の飛散はみられて						

			いない。 ・本計画では、「除去」と「封じ込め」について検討した結果、居室天井に石綿飛散防止剤を均等に吹き付け又は含浸させ、通常の使用状態における衝撃及び劣化に耐えられるようにするとともに、撤去の際には困難を生じさせない措置を講ずる封じ込め工法の採用が可能と判断した。 ・以上から、本計画では、当該アスベストの措置にあたり「封じ込め」を選択するものである。						
	シ) 発じん性が比較的低いレベル3	①とあわせて改修・撤去（バルコニー隔壁の石綿スレート板、室内の床・壁・建具等の含有アスベスト）				●	●		
	ス) レベル3、レベル3相当（石綿含有の疑いありを含む）	利用を継続、解体時に撤去（階段室軒裏吹付けの下地調整材、バルコニーの床・壁等）				●	●		
	⑥ 2-避難設備の設置	避難ハッチ交換	●	履歴なし (40年)	取替 24 年				
長寿命化	⑦ 1-2-配管の耐久性向上に資する工事								
	セ) 配管の更新	給排水管の更新	●	履歴なし (40年)	取替 20 ～35年	●			下記参照
			・令和6年度「給排水管電子内視鏡調査（空室のみ）」を実施、82-1号棟、82-2号棟は、概ね3年から7年のうちに対策が必要。 ・84-2号棟は、対策の検討を始める時期との結果。 ・配管設置時期がほぼ同時期のため、すべての、住棟の給排水管の更新を実施する。						
		ガス管の更新	●	履歴なし (40年)	取替 30 年	未調査			
	⑧ 2-給水設備の耐久性向上	給水ポンプ交換	●	H28南棟 給水ポンプ修繕工事(8年)	補修8年	●			
				H30北棟 給水ポンプ交換工事(6年)	取替 15 年	●			
	⑨ 2-屋根・外壁	屋根・外壁の改修	●～ ○	H24.25 屋上防水・外壁改修工事 (11年)	修繕 18～ 24年				あわせて外断熱改修を実施済。
		開口部のサッシ交換	●	履歴なし (40年)	取替 36 年				
脱炭素社会対応	⑩ 2-断熱化対応	断熱・防音性能の向上							
	ソ) 窓	インナーサッシの設置						●	
	タ) 玄関ドア	断熱玄関ドアへ変更	●	履歴なし (40年)	取替 36 年			●	

注：区分は、公営住宅等ストック総合改善事業の事業メニューによる

- ：a)改修履歴と周期からみた必要性／●計画期間（10年）内に修繕周期が到来、○中長期（11年以降）に修繕周期が到来
- ：改修履歴／室内設備機器の更新等は住戸ごとに異なる場合がある
- ：修繕周期／公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8）に記載されている修繕周期表（p33～36）、令和5年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）等による
- ：b)既往調査による指摘／「町営住宅長寿命化計画劣化調査」「アスベスト事前調査」等において、●「要改善等」の指摘事項があるもの
- ：c)安全と緊急性／●アスベスト対策に係るものを取り上げた
- ：d)生活ニーズへの対応／●居住性向上、福祉対応、脱炭素社会対応を取り上げた

(3) 事業費の試算

- ・ 工事は、専用部の工事（住戸単位で行える工事）と共用部の工事の2つに区分する。
- ・ 事業費は、概算で、直接工事費、処分費、共通費（諸経費）、消費税（10%）を含んでいる。

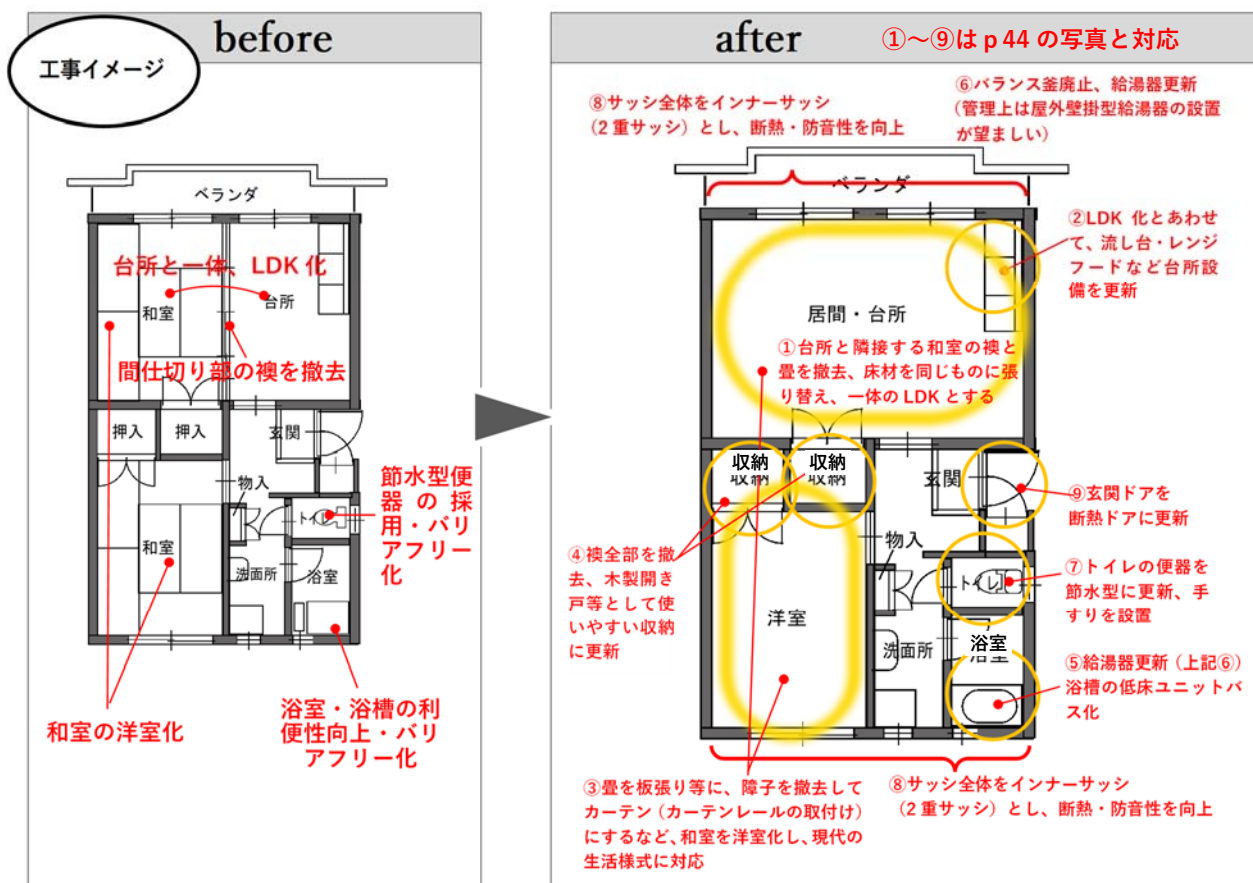
注：合計事業費は、四捨五入の関係で合計と一致しない場合がある。

①専用部の工事（住戸単位で行える工事）

- ・ 専用部の一戸あたり事業費について、以下のとおり試算を行った。

2DK タイプ (15 戸) ～和室を洋室に、台所と一体となった1LDK へ～

改修工事等	工事名	一戸あたり単価 (千円/戸)
和室の洋室化	フローリング貼り	382
台所床材を共材へ変更	フローリング貼り	183
襖を木製建具へ変更	木製両開扉、木製引戸	347
障子廃止、カーテンレール設置	カーテンレール	34
給湯器と給湯方式の更新	給湯器 24 号	491
室内設備機器の更新	流し台 1,800×560×800mm	132
	ブーツ型レンジフード (90cm)	151
	化粧洗面カウンター750 型	172
	トイレ、洋式便器	100
浴槽形式の更新	マンション用システムバスルーム	1,121
浴室、便所等のバリアフリー	木製手すり、取付金具共	27
1,2 階居室天井ひる石	封じ込め工法 (レベル 1)	199
配管の更新 (給水)	専用部 (床の改修費込み)	312
(排水)	専用部 (床の改修費込み)	532
(ガス)	専用部 (床の改修費込み)	227
サッシの更新	インナーサッシの設置	551
玄関ドアの更新	断熱玄関ドア	562
一戸あたり合計事業費		5,521

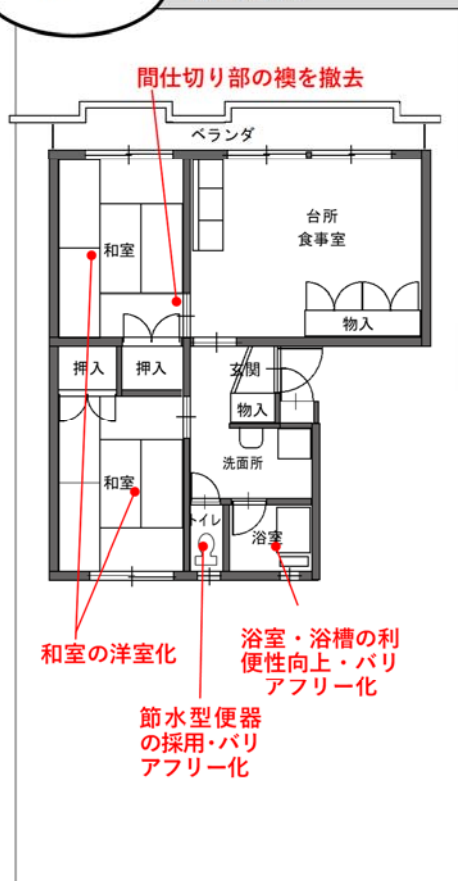


2LDK タイプ (24 戸) ～和室を洋室に、台所と一体化～

改修工事等	工事名	一戸あたり単価 (千円/戸)
和室の洋室化	フローリング貼り	382
台所床材を共材へ変更	フローリング貼り	326
襖を木製建具へ変更	木製両開扉、木製引戸	433
障子廃止、カーテンレール設置	カーテンレール	34
給湯器と給湯方式の更新	給湯器 24 号	491
室内設備機器の更新	流し台 1,800×560×800mm	132
	ブーツ型レンジフード (90cm)	151
	化粧洗面カウンター750 型	172
	トイレ、洋式便器	100
浴槽形式の更新	マンション用システムバスルーム	1,121
浴室、便所等のバリアフリー	木製手すり、取付金具共	27
1,2 階居室天井ひる石	封じ込め工法 (レベル 1)	260
配管の更新 (給水)	専用部 (床の改修費込み)	313
(排水)	専用部 (床の改修費込み)	533
(ガス)	専用部 (床の改修費込み)	228
サッシの更新	インナーサッシの設置	551
玄関ドアの更新	断熱玄関ドア	562
一戸あたり合計事業費		5,817

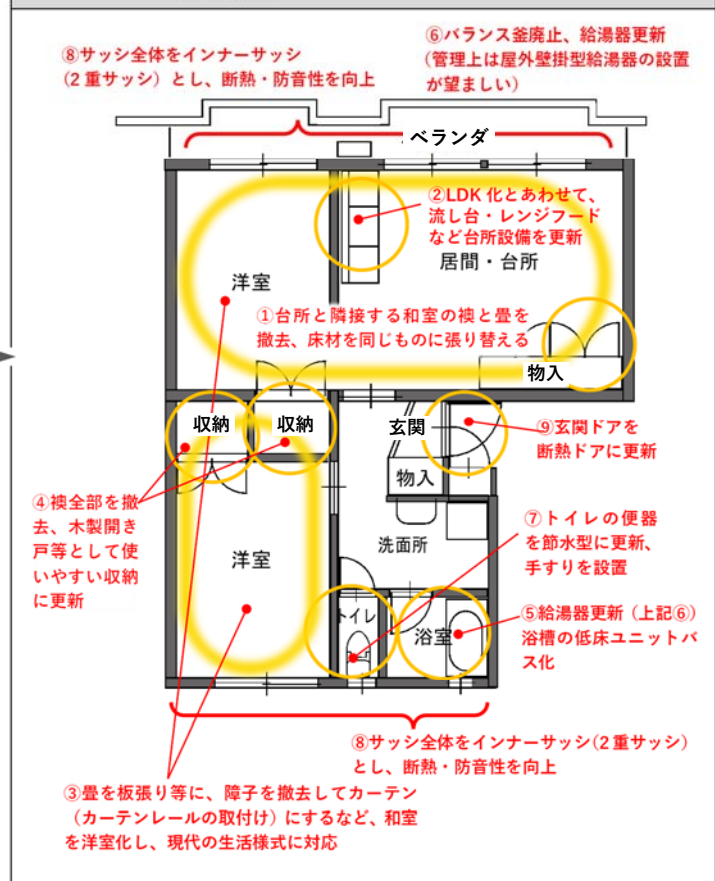
工事イメージ

before



after

①～⑨は p 44 の写真と対応



3DK タイプ (6 戸) ～和室を洋室に、台所・食事室と一体となった2LDK へ～

改修工事等	工事名	一戸あたり単価 (千円/戸)
和室の洋室化	フローリング貼り	525
台所床材を共材へ変更	フローリング貼り	237
襖を木製建具へ変更	木製両開扉、木製引戸	780
障子廃止、カーテンレール設置	カーテンレール	51
給湯器と給湯方式の更新	給湯器 24 号	491
室内設備機器の更新	流し台 1,800×560×800mm	132
	ブーツ型レンジフード (90cm)	151
	化粧洗面カウンター750 型	172
	トイレ、洋式便器	100
浴槽形式の更新	マンション用システムバスルーム	1,121
浴室、便所等のバリアフリー	木製手すり、取付金具共	27
1,2 階居室天井ひる石	封じ込め工法 (レベル 1)	271
配管の更新 (給水)	専用部 (床の改修費込み)	336
(排水)	専用部 (床の改修費込み)	556
(ガス)	専用部 (床の改修費込み)	251
サッシの更新	インナーサッシの設置	551
玄関ドアの更新	断熱玄関ドア	562
一戸あたり合計事業費		6,313

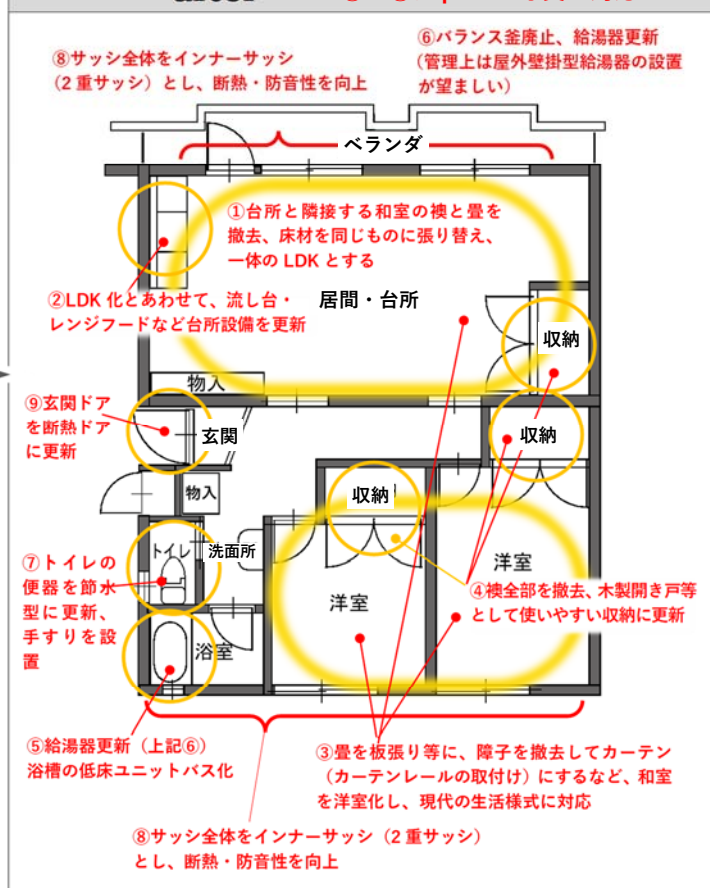
工事イメージ

before



after

①～⑨は p 44 の写真と対応



■工事イメージ写真

①～⑨は p 41,42,43 のコメントと対応



①台所と隣接する和室の襖と畳を撤去、床材を同じものに張り替え、一体のLDKとする



②LDK 化とあわせて、流し台・レンジフードなど台所設備を更新



③畳を板張り等に、障子を撤去してカーテン（カーテンレールを取付け）にするなど、和室を洋室化し、現代の生活様式に対応



④襖全部を撤去、木製開き戸等として使いやすい収納に更新

⑤給湯器更新（下記⑥）浴槽の低床ユニットバス化



⑥バランス釜の廃止・給湯器更新（管理上は屋外壁掛型給湯器の設置が望ましい）

⑦トイレの便器を節水型に更新、トイレ内に手すりを設置



⑧サッシ全体をインナーサッシ（2重サッシ）とし、断熱・防音性を向上



⑨玄関ドアを断熱ドアに更新

※写真はイメージで、実際と異なる場合がある。

②共用部の事業費の試算

・共用部の事業費について、以下のとおり試算を行った。

改修工事等	工事名	工事履歴、修繕周期等	事業費計 (千円)
アスベスト含有材の除去	バルコニー隔壁石綿スレート板の交換		4,118
避難設備の設置	避難ハッチの交換	工事履歴なし(40 年経過)、取替周期 24 年	4,620
配管の更新 (給水管)	住棟別内訳：82-1 号棟 82-2 号棟 84-2 号棟	工事履歴なし(40 年経過)、 取替周期 20～35 年	2,376
			1,782
			4,752
配管の更新 (排水管)	住棟別内訳：82-1 号棟 82-2 号棟 84-2 号棟		6,600
			4,950
			13,200
配管の更新 (ガス管)	住棟別内訳：82-1 号棟 82-2 号棟 84-2 号棟		2,095
			1,571
			4,191
給水設備の耐久性向上	加圧給水ポンプユニットの交換	H28 南棟給水ポンプ修繕工事 (6 年経過) 補修周期 8 年→次は取替とする	1,562
		H30 北棟給水ポンプ交換工事 (8 年経過) 取替周期 15 年	3,124
屋根の改修	住棟別内訳：82-1 号棟	H24,25 屋上防水・外壁改修工 事(11 年経過) 修繕周期 24 年	6,901
	82-2 号棟		4,626
	84-2 号棟		11,975
外壁の改修	住棟別内訳：82-1 号棟	H24,25 屋上防水・外壁改修工 事(12 年経過) 修繕周期 18 年	16,973
	82-2 号棟		13,578
	84-2 号棟		25,459
共用部合計事業費			134,453

注：修繕周期は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8）に記載されている修繕周期表（p33～36）、令和5年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）による。

③総事業費

- ・計画期間（10 年間）の総事業費は 409,870 千円、計画期間（10 年間）の年平均は 40,987 千円である。
- ・参考に平成 22 年度以降の工事实績は、最高額が平成 24,25 年度の 60,165 千円（外壁改修及び屋上防水工事費）で、平均すると単年度で 30,083 千円であった。本計画の総事業費は単年度平均でこれを上回り、かつ 10 年間継続することになる。

総事業費

（単位：千円）

改修工事等	戸数 (戸)	工事	一戸あたり事業費 (千円/戸)	(実施戸数) 事業費計
			実施戸数 (計 15 戸) : 2DK→1LDK	(15 戸)
			実施戸数 (計 24 戸) : 2LDK	(24 戸)
			実施戸数 (計 6 戸) : 3DK→2LDK	(6 戸)
2DK	15	住戸タイプごとの 工事	5,521	82,818
2LDK	24		5,817	139,600
3DK	6		6,313	37,878
専用部合計事業費				260,296
共用部合計事業費				134,453
本宿団地改修工事設計				4,380
引越費用 (入居世帯 30 戸を対象に、一戸あたり 179,000×2 = 358,000 円)				10,740
総事業費				409,870

注：総事業費は、四捨五入の関係で合計と一致しない場合がある。

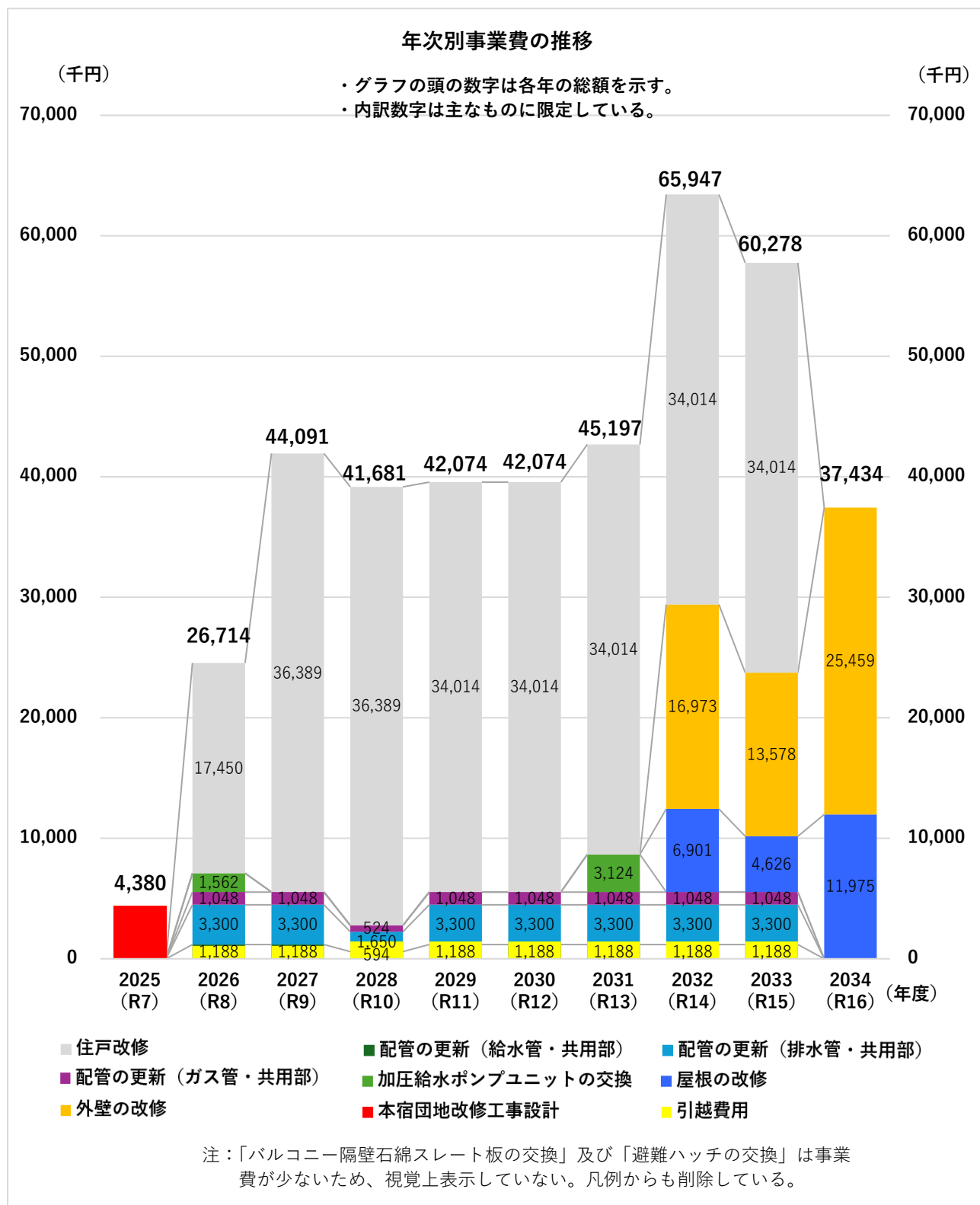
参考：平成 22 年度以降の工事实績

（単位：千円）

年度	事業費	摘要
平成 24,25 年度	60,165	屋上防水・外壁改修工事費
平成 30 年度	724	北棟給水ポンプ交換工事費
令和 2 年度	3,895	
令和 3 年度	671	
令和 4 年度	832	
令和 5 年度	16,494	北下団地南棟解体工事

(4) 事業実施時期の調整…事業費の平準化

- ・計画期間内において、事業実施時期を調整し、以下のとおり事業費の平準化を図った。



年次別事業費一覧

(単位：千円)

共用部の工事												
改修工事等	工事名	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	事業費計
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
アスベスト含有材除去	バルコニー隔壁石綿スレート板の交換		515	515	515	515	515	515	515	515		4,118
避難設備の設置	避難ハッチの交換		577	577	577	577	577	577	577	577		4,620
配管の更新 (給水管)	住棟別内訳：82-1 号棟		1,188	1,188		1,188						2,376
	82-2 号棟				594							1,782
	84-2 号棟						1,188	1,188	1,188	1,188		4,752
配管の更新 (排水管)	住棟別内訳：82-1 号棟		3,300	3,300								6,600
	82-2 号棟				1,650	3,300						4,950
	84-2 号棟						3,300	3,300	3,300	3,300		13,200
配管の更新 (ガス管)	住棟別内訳：82-1 号棟		1,048	1,048		1,048						2,095
	82-2 号棟				524							1,571
	84-2 号棟						1,048	1,048	1,048	1,048		4,191
給水設備の耐久性向上	加圧給水ポンプユニットの交換：84-2 号棟		1,562									1,562
	同上：82-1 号棟、82-2 号棟							3,124				3,124
屋根の改修	住棟別内訳：82-1 号棟								6,901			6,901
	82-2 号棟									4,626		4,626
	84-2 号棟										11,975	11,975
外壁の改修	住棟別内訳：82-1 号棟								16,973			16,973
	82-2 号棟									13,578		13,578
	84-2 号棟										25,459	25,459
共用部合計事業費			8,190	6,628	3,860	6,628	6,628	9,751	30,501	24,833	37,434	134,453

専用部の工事（住戸単位で行える工事）													
改修工事等	戸数 (戸)	一戸あたり工事費 (千円/戸)	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	事業費計
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
			R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
		実施戸数（計 15 戸）：2DK→1LDK					3	3	3	3	3		
		実施戸数（計 24 戸）：2LDK		3	3	3	3	3	3	3	3		
		実施戸数（計 6 戸）：3DK→2LDK			3	3							
2DK	15	5,521					16,564	16,564	16,564	16,564	16,564		82,818
2LDK	24	5,817		17,450	17,450	17,450	17,450	17,450	17,450	17,450	17,450		139,600
3DK	6	6,313			18,939	18,939							37,878
専用部合計事業費				17,450	36,389	36,389	34,014	34,014	34,014	34,014	34,014		260,296

本宿団地改修工事設計	4,380											4,380
引越費用、一戸あたり 179,000×2（入居世帯 30 戸を対象）		1,074	1,074	1,432	1,432	1,432	1,432	1,432	1,432	1,432		10,740
		3	3	4	4	4	4	4	4	4		30 戸
総事業費	4,380	26,714	44,091	41,681	42,074	42,074	45,197	65,947	60,278	37,434		409,870

注：事業費計、合計事業費、総事業費は、四捨五入の関係で合計と一致しない場合がある。

9.長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間の 10 年間に実施する修繕、改善等の事業実施計画を以下のとおり作成する。

本宿団地では、「様式 1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧」を作成※する。

※様式 2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧、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）は、該当事項がない。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

・事業主体名：吉岡町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・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	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16		
本宿団地	82-1	12	RC	S57			工事設計	①1-内装・間取りの改修									522	
								②1-設備機器の更新										
								③1-浴槽の高齢者対応										
								④1-その他バリアフリー対策										
								⑤1-2-アスベスト対策										
								⑥2-避難設備の設置										
								⑦1-2-配管の耐久性向上に資する工事										
													⑧2-給水設備の耐久性向上					
														⑨2-屋根・外壁				
								⑩2-断熱化対応										

注 1）数字は、「実施する個別改善事業の表（p 39,40）」に対応。
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している。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

・事業主体名：吉岡町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・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	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16		
本宿団地	82-2	9	RC	S57			工事設計	①1-内装・間取りの改修									430	
								②1-設備機器の更新										
								③1-浴槽の高齢者対応										
								④1-その他バリアフリー対策										
								⑤1-2-アスベスト対策										
								⑥2-避難設備の設置										
								⑦1-2-配管の耐久性向上に資する工事										
													⑧2-給水設備の耐久性向上					
														⑨2-屋根・外壁				
								⑩2-断熱化対応										

注1) 数字は、「実施する個別改善事業の表（p 39,40）」に対応。

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している。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

・事業主体名：吉岡町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画修繕・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	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16		
本宿団地	84-2	24	RC	S59			工事設計	①1-内装・間取りの改修									1,270	
								②1-設備機器の更新										
								③1-浴槽の高齢者対応										
								④1-その他バリアフリー対策										
								⑤1-2-アスベスト対策										
								⑥2-避難設備の設置										
								⑦1-2-配管の耐久性向上に資する工事										
								⑧2-給水 設備の耐 久性向上										
																⑨ 2- 屋 根・外壁		
								⑩2-断熱化対応										

注 1) 数字は、「実施する個別改善事業の表（p 39,40）」に対応。

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している。

10. ライフサイクルコストと縮減効果

公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8）に基づき、計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する場合のライフサイクルコスト（以下「LCC」という）の縮減効果を算出する。算出には「ライフサイクルコスト算定プログラム」を使用する。

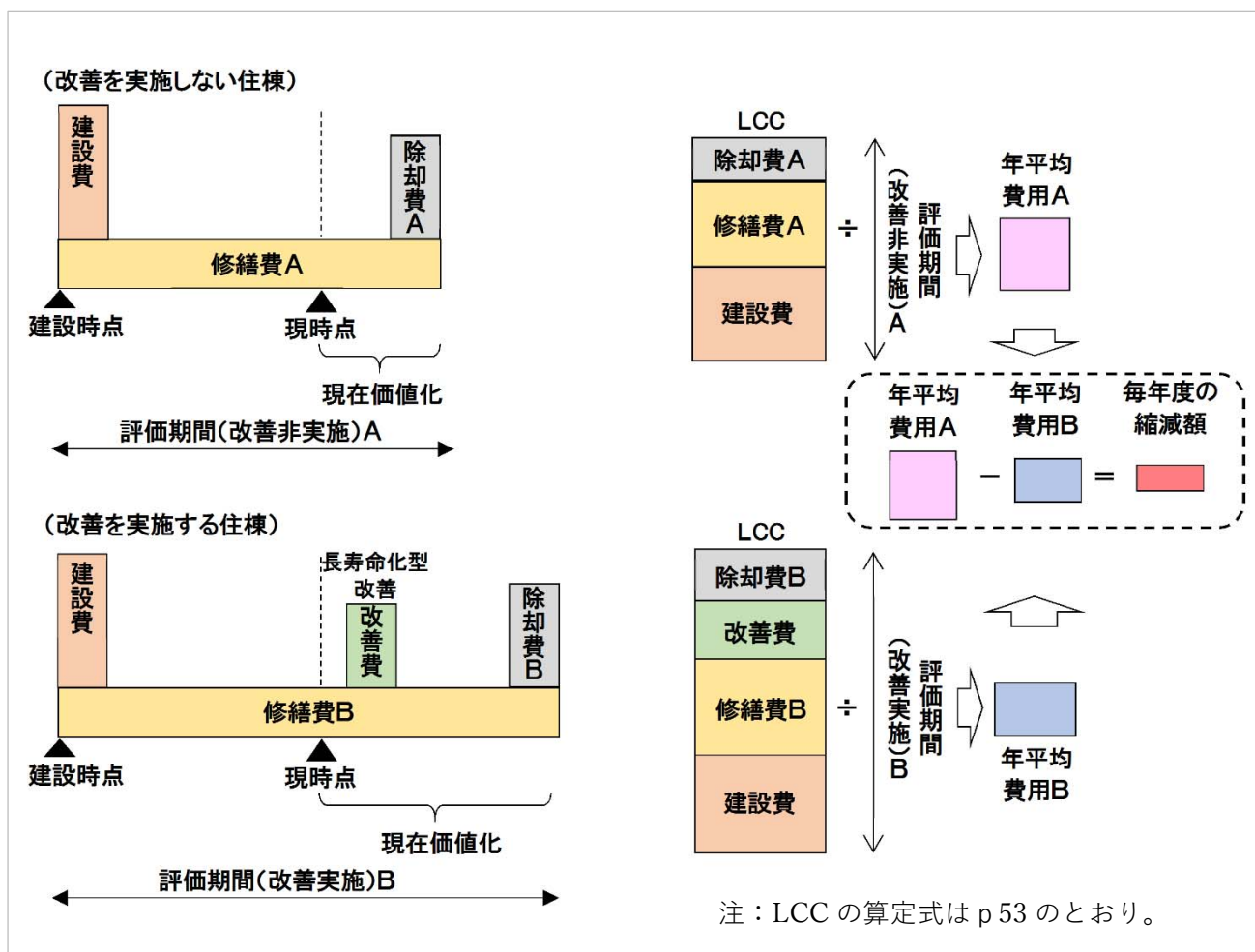
このプログラムには、標準的なモデル（中耐階段室型、中耐片廊下型、高層）が用意されており、最も近いモデルを選択し、そこに本計画の費用を投入することで、自動的に算出される仕組みとなっている。

ここでは、本宿団地の3棟で行う長寿命化型改善事業（配管の耐久性向上に資する工事、給水設備の耐久性向上、屋根・外壁の改修等）について、中耐階段室型の標準モデルを選択して算出を行う。

（１）LCC の算出方法

- ・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（評価期間 70 年）」と「実施しない場合（評価期間 50 年）」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ものである。
- ・LCC 縮減効果は、「長寿命化型改善を実施する場合」の LCC が「長寿命化型改善を実施しない場合」の LCC を下回った場合に、改善による LCC の縮減効果があると判定される。

（L C C）の縮減効果の算出の基本的な考え方



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8）

(2) 算出結果

- ・長寿命化型個別改善事業を実施する場合のライフサイクルコストの縮減効果の算出結果は以下のとおりである。
- ・算出は、住棟ごとに行っているが、いずれも、長寿命化型改善事業を実施しない場合の計画前 LCC に対し、同事業を実施する場合の計画後 LCC が下回り、LCC 縮減効果があると判定された。
- ・築 40 年を迎えた本宿団地の計画期間内の総事業費は 409,870 千円と試算された。
- ・集合住宅やビルなどの建物では、大規模修繕と称する大きな改善工事が 20 年ごと（築 20,40,60 年）に行われるのが通常である。大規模修繕には、劣化した建物を元の機能まで回復させるやり方と、これに加えこれからの時代に適合させ、より機能向上を図るやり方の 2 つがある。後者は『長寿命化改修』とも呼ばれている。本計画は、築 40 年を迎えた本宿団地の建物が、アスベストを処理して、安全性を確保するとともに、時代に適合した間取りの改修や新しい設備への更新などによる『長寿命化改修』を図ることとしている。過去の実績を上回る事業規模ではあるが、この『長寿命化改修』により、法定耐用年限の 70 年まで残り 30 年間をより安全、快適な町営住宅として町民に居住の場を提供することができるようになる。

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

項目		費用等			単位	備考
		82-1 号棟	82-2 号棟	84-2 号棟		
		12 戸	9 戸	24 戸		
計画前	①評価期間（改善非実施）	50			年	長寿命化型改善事業を実施しない場合
	②計画前 L C C ※	362	362	365	千円／戸・年	－
計画後	③評価期間（改善実施）	70			年	長寿命化型改善事業を実施する場合
	④計画後 L C C	318	314	312	千円／戸・年	－
LCC 縮減効果	⑤年平均縮減額（②－④）	44	48	53	千円／戸・年	－
	⑥住棟あたりの年平均縮減額（⑤×総戸数）	522	430	1,270	千円／年	プラスであれば L C C 縮減効果があると判定

注：四捨五入の関係で、数値が合わない場合がある。

算定式	(単位 千円/棟・年)
②計画前 L C C = $\frac{\text{（建設費＋修繕費＋除却費）}}{\text{評価期間（改善非実施）}}$ ・（建設費＋修繕費＋除却費）は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C 算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。 ・評価期間（改善非実施）は、長寿命化型改善事業を実施しない場合で「50 年」とする。	
④計画後 L C C = $\frac{\text{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）}}{\text{評価期間（改善実施）}}$ ・（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（L C C 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）に要するコスト。 ・評価期間（改善実施）は、長寿命化型改善事業を実施する場合で「70 年」とする。	

算定：公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8）に基づくライフサイクルコスト算出プログラム

■吉岡町町営住宅等長寿命化計画（改定）

発行/群馬県吉岡町

編集/建設課 都市建設室

住所/〒370-3692

群馬県北群馬郡吉岡町大字下野田 560 番地

TEL/0279-26-2278

FAX/0279-54-8681

URL/<https://www.town.yoshioka.gunma.jp/>

.....

< 策定経緯 >

平成 22 年 3 月策定

令和 2 年 2 月改定

令和 7 年 3 月改定