

7章 市営住宅等の実施方針

本章では、市営住宅等の長寿命化に向けた点検事業、修繕事業、改善事業の実施方針と本計画期間で建替えを行う団地の建替実施方針を示すとともに、本計画期間の整備プログラムを整理します。

1 点検事業の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

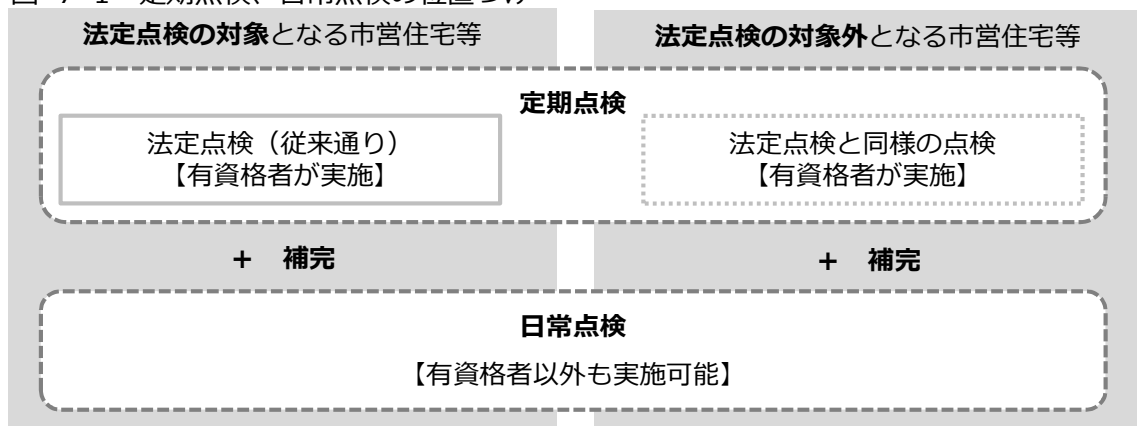
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、市営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 7-1 定期点検、日常点検の位置づけ



（３）住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

（４）点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、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に役立てることとします。

２ 計画修繕の実施方針

（１）計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を現状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期は次頁以降に示す「修繕周期表」を参考にするものとします。

（２）効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

（３）修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

(参考) 修繕周期表

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	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			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶ せ方式）			○		
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）			○		
		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傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上、保護塗装			○		
		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			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラベッ ト天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜 防水等			○		
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開放廊下・ 階段等床防水	解放廊下・階段の床 （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			○		
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 げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	解放廊下・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 げ塗材塗り等	○		○		○
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	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリー プ周り、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	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装 （雨掛かり部 分）	（鋼製）解放廊下・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、自転車置き 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			○		
	（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			○		

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	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
	(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）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
	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）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	解放廊下・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	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	○				
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				○	
	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、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	○				
	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	○				
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				○	
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					○
	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、天井等の塗替等					○
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		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管		○			
	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		○			
		取替	15 年			○			
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		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管		○			

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	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
				排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管					
②汚水管（屋 内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 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		○			
		取替	50 年	鋳鉄管		○			
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		○			
		取替	30 年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			
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		○			
	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		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコ ン	取替	15 年					○	
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			○			
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		○	○			
	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・プルボックス等	取替	30 年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動 力）等	取替	30 年			○			
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			○			
⑤自家発電設 備	発電設備	取替	30 年			○			
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					○	
②テレビ共聴 設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年					○	
③光ケーブル 配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年					○	

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	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					○	
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消化管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		○				
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連結送水管設備	送水口、放水口、消化管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		○				
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年					○	
	全構成機器	取替	30 年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ALC）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30 年	全部撤去の上、建替				○	
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				○	
		建替	20 年	撤去、新設				○	
16 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				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		○			○	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20 年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年					○	
	植栽	整備	20 年						○
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直接架設		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					○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年					○	
	換気扇	取替	20 年					○	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

3 改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

個別改善（居住性向上型）では、給水方式の変更や灯油集中配管設備を設置し、居住環境の向上に努めます。

個別改善（安全性確保型）では、エレベーターを改修し、安全性の向上に努めます。

個別改善（長寿命化型）では、耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から屋根・外壁・配管等の仕様を一定の水準まで向上させるとともに、地下オイルタンクの耐久性を向上させるなど予防保全的な改善を行います。

実施内容	（居住性向上型）	・ 給水方式の変更
		・ 灯油集中配管設備の設置 等
	（安全性確保型）	・ エレベーターの既存不適格改修 等
	（長寿命化型）	・ 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・ 地下オイルタンクの耐久性向上 等

上記に掲げた改善以外についても、「公営住宅等ストック総合改善事業」に定められた改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて適宜実施していきます。

4 建替事業の実施方針

(1) 全体方針

計画期間内に建替事業を開始する団地については、5章で示した市営住宅等の整備水準を基に、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

- ・ **団地の統合集約及び一体的整備**

地域単位で効率的な市営住宅等の供給を図るため、公営住宅の立地や物理的特性を踏まえ、他団地との集約や再編を見据えながら供給管理戸数を設定します。

- ・ **老朽住宅の削減**

耐用年数を経過した老朽化が著しい住宅については、事業を着実に進め、耐用年数経過住戸の削減を進めます。

- ・ **多様な住戸タイプの供給**

単身世帯や家族世帯など様々な世帯を考慮し、多様な住戸タイプの供給に努めます。

- ・ **景観に配慮した整備の推進**

建替等に当たっては、周辺の景観に配慮した市営住宅等の整備を進めます。また、用途廃止を行う団地は速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

- ・ **コストの縮減**

市営住宅等の整備に当たっては、社会情勢を踏まえながら、より一層の建設コストの縮減に努めます。

(2) 個別方針

a. 東町団地

・団地の一体的な調和の形成

先行して建設した2棟60戸との調和を図るため、耐火構造中層5階建ての住棟を整備します。

・東団地等からの入居者移転先

本計画期間内に事業を行う東団地入居者等の移転受け入れ先として地区内の効率的な整備を進め、団地の集約化を図ります。

・整備方針

既存（H29 年度末時点）	整備後
耐火構造 5 階建て 2 棟 60 戸	耐火構造 5 階建て 3 棟 90 戸

図 7-2 東町団地整備イメージ



b. 緑町団地

・団地の一体的な調和の形成

先行して建設した4棟28戸との調和を図るため、木造2階建ての住棟を整備します。

・東団地等からの入居者移転先

本計画期間内に事業を行う東団地入居者等の移転受け入れ先として地区内の効率的な整備を進め、団地の集約化を図ります。

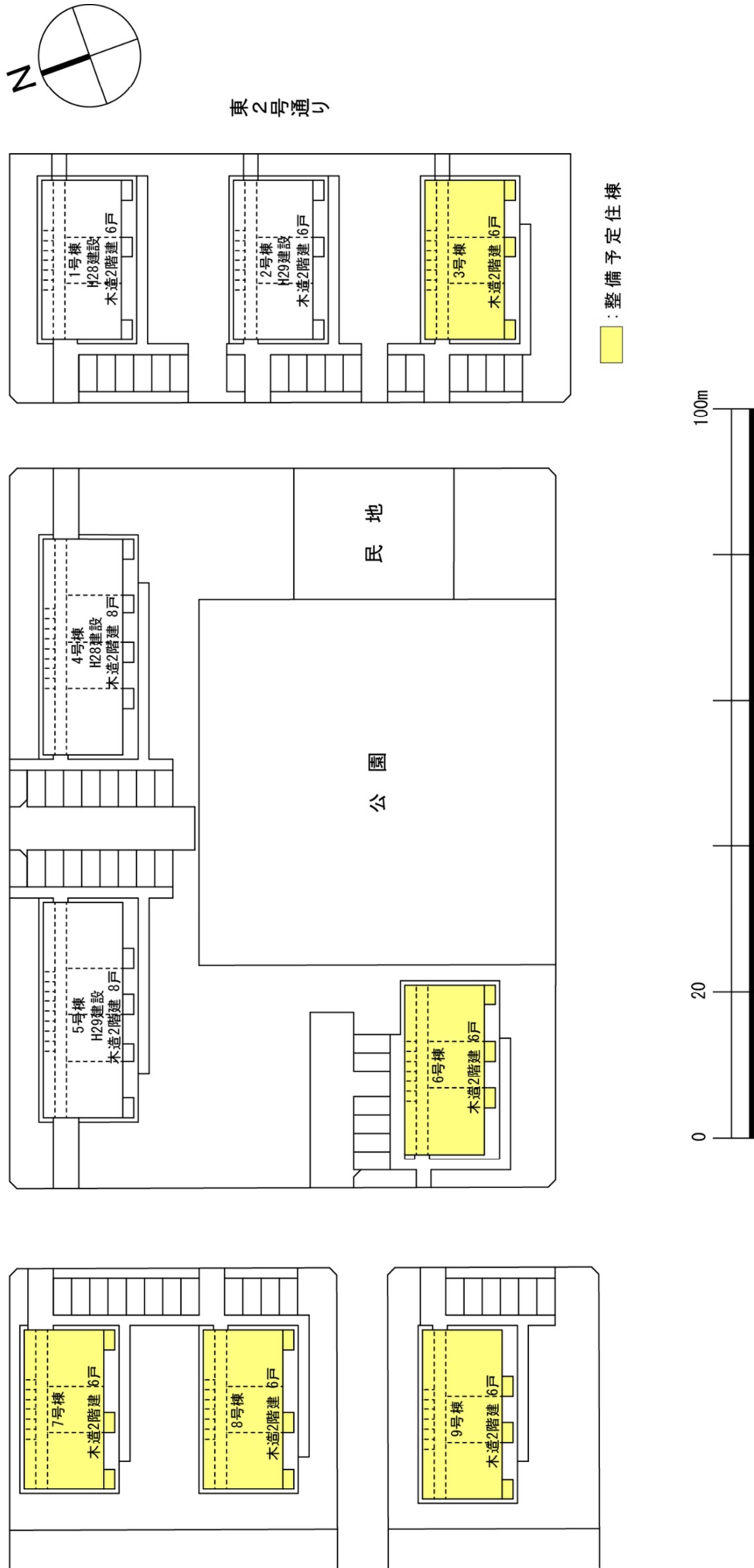
・地場住宅関連産業の振興

木造住宅であることから地場住宅関連産業を活用し産業の振興を図ります。

・整備方針

既存（H29 年度末時点）	整備後
木造2階建て 4棟28戸	木造2階建て 9棟58戸

図 7-3 緑町団地整備イメージ



c. 開西団地

・総合的な団地整備による地域活性化

団地の整備に当たっては、市営住宅等の建設に留まらず敷地一部の宅地化、既存住棟の民間活用によるサービス付き高齢者向け住宅や子育て支援住宅など住宅確保要配慮者向け住宅の整備など総合的な整備を検討します。

・入居世帯状況に応じた移転

単身高齢世帯は団地内に整備されるサービス付き高齢者向け住宅への移転を推進するなど、入居世帯状況に応じた移転を図ります。

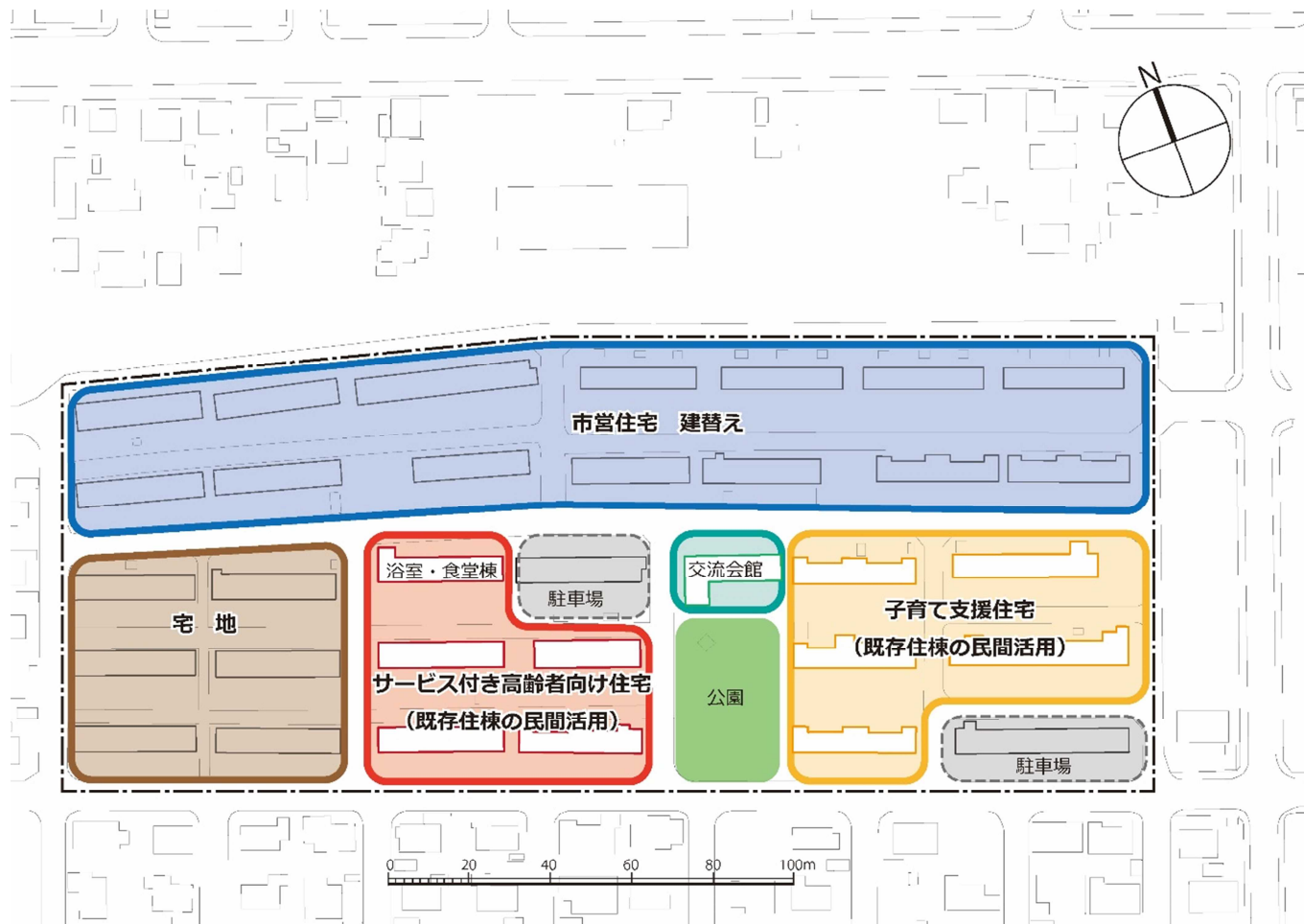
・地場住宅関連産業の振興

市営住宅等は木造を導入して地場住宅関連産業の活用による産業の振興を図ります。

・整備方針

既存（H29 年度末時点）	整備後
簡易耐火構造平屋建て 29 棟 121 戸	木造 8 棟 70 戸
簡易耐火構造 2 階建て 4 棟 24 戸	

図 7-4 開西団地整備イメージ



d. 江南団地

・総合的な団地整備による地域活性化

団地の整備に当たっては、市営住宅等の建設に留まらず、既存住棟の民間活用によるサービス付き高齢者向け住宅や子育て支援住宅など住宅確保要配慮者向け住宅の整備など総合的な整備を検討します。

・入居世帯状況に応じた移転

単身高齢世帯は団地内に整備されるサービス付き高齢者向け住宅への移転を推進するなど、入居世帯状況に応じた移転を図ります。

・地場住宅関連産業の振興

市営住宅等は木造を導入して地場住宅関連産業の活用による産業の振興を図ります。

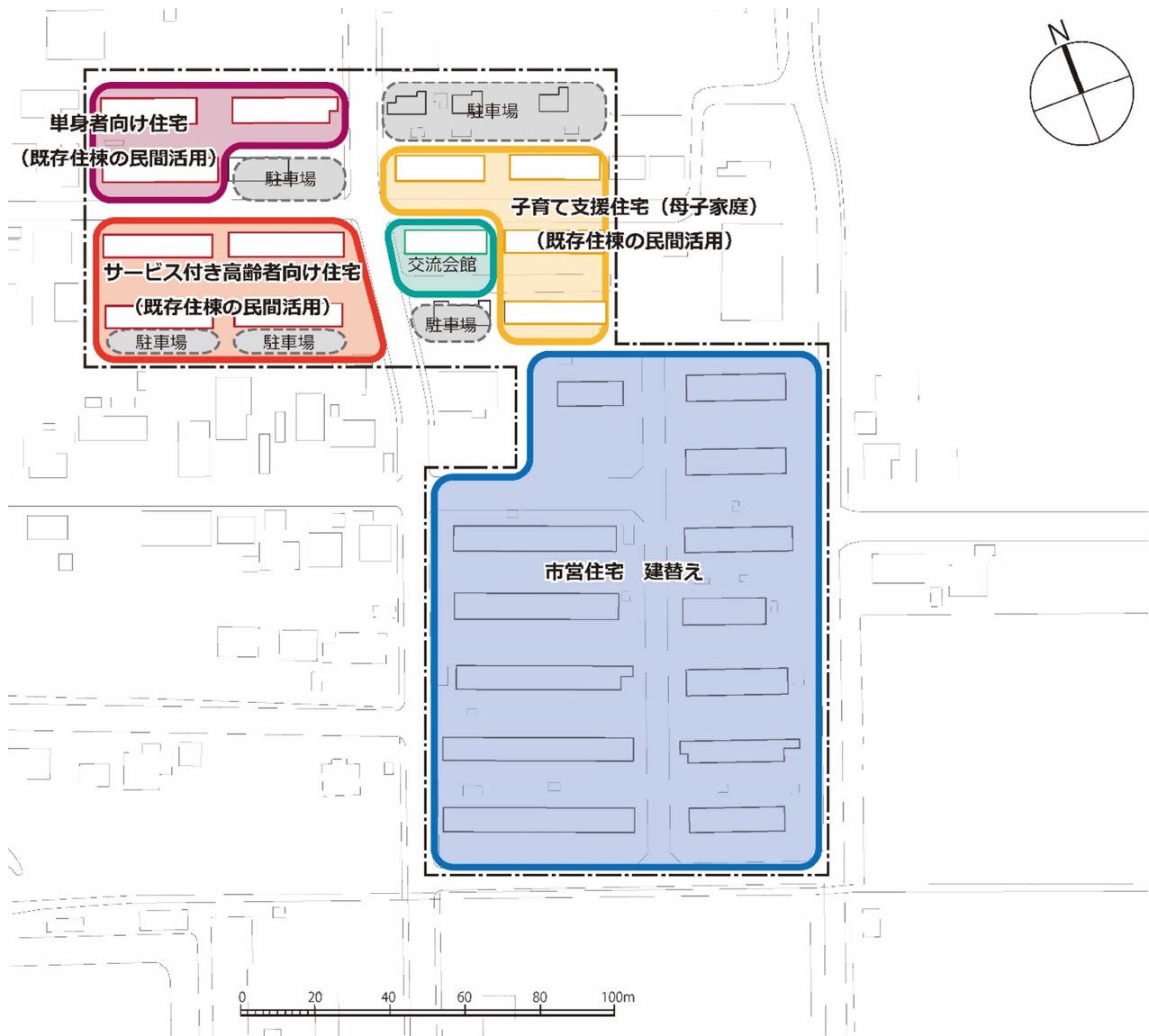
・事業の平準化

江南団地については、次期計画期間まで事業を行い事業量の平準化を図ります。

・整備方針

既存 (H29 年度末時点)	計画期間終了時点 (H39 年度末時点)	整備後
簡易耐火構造平屋建て 30 棟 108 戸	簡易耐火構造平屋建て 8 棟 31 戸 木造 2 棟 24 戸	木造 6 棟 56 戸

図 7-5 江南団地整備イメージ

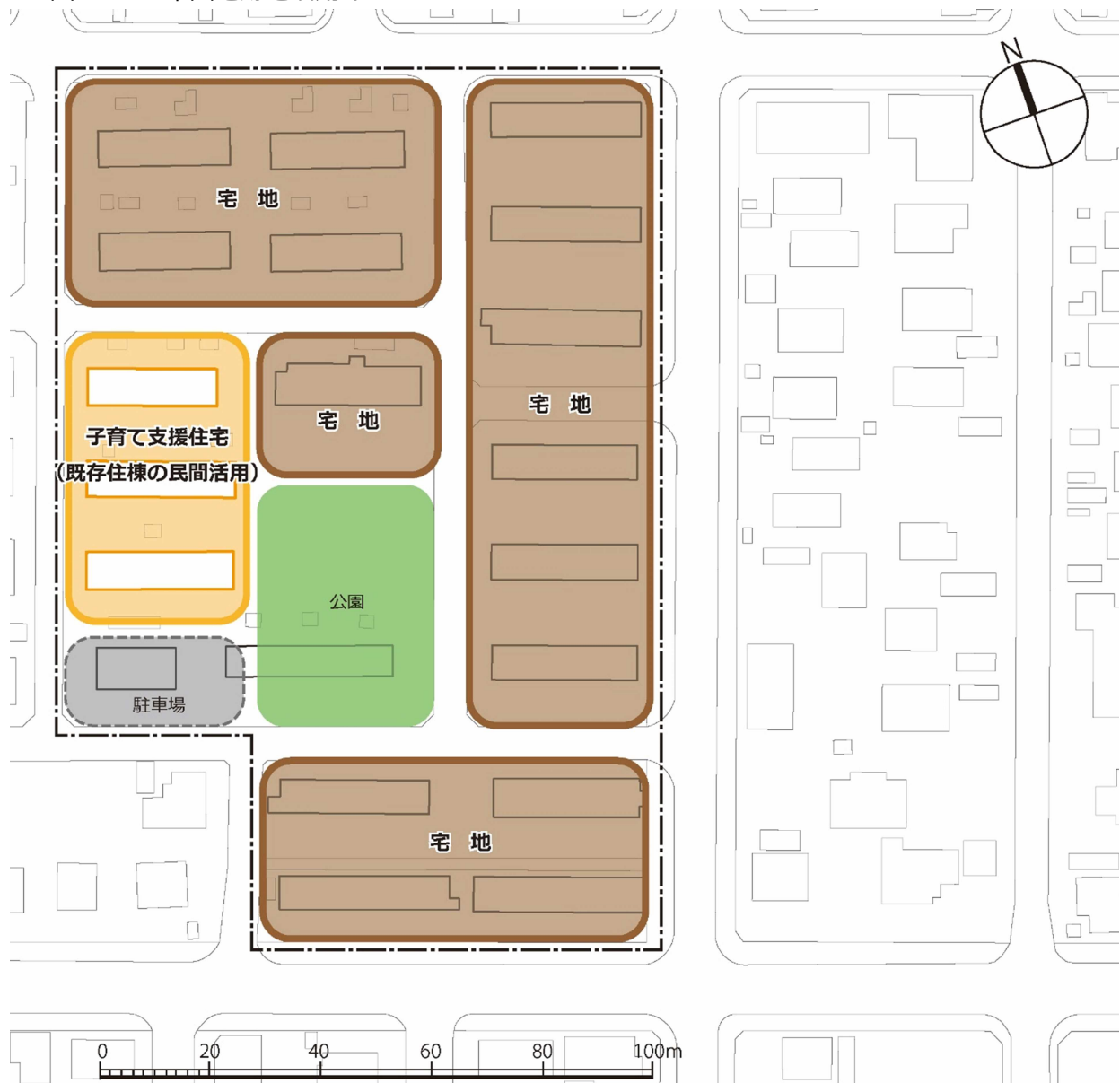


e. 東団地（用途廃止）

・団地跡地の活用による地域活性化

用途廃止後の団地跡地は、宅地化や既存住棟の民間活用による子育て支援住宅など住宅確保要配慮者向け住宅の整備など総合的な整備を図ります。

図 7-6 東団地跡地活用イメージ



5 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替え、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては市営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね5年後に見直しを行います。

表 7-1
事業プログラム

地区	団地名	建設年度	構造	H29末 管理戸数	事業手法	計画期間										H39末 管理戸数	事業手法	構想期間										H49末 管理戸数		
						30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度	37年度	38年度	39年度			40年度	41年度	42年度	43年度	44年度	45年度	46年度	47年度	48年度	49年度			
第一	一の坂団地	S55-57	耐火	102	個別改善	30	36	36								142	維持管理													142
		S54	耐火	40	維持管理																									
第二	江陵団地	H17-21	耐火	80	維持管理											80	維持管理												80	
	みずほ団地	H7-11	耐火	144	個別改善			54	90							144	個別改善								36	24	30	30	144	
							給水直圧化 4・5号棟	1.2.3号棟																内部給排水管改修 1号棟	2号棟	3号棟	4号棟			
	見晴団地	H12-13	耐火	45	個別改善			15							45		維持管理													45
	滝の川団地	S50-53	簡平 簡二	257	維持管理											385	用途廃止												240	
		S54-56	耐火	64	個別改善				16	16	16	16					維持管理													
		S53-54	耐火	64	維持管理				14-4号棟	外壁改修 14-5号棟	16-2号棟	16-3号棟																		
第三	啓南団地	S57-58	耐火	180	個別改善			90	90						180	維持管理													180	
									給油設備・配管改修 7号棟	8号棟																				
											90	90																		
	新町団地	S59	耐火	18	個別改善			18							18	維持管理												18		
	駅前団地 さかえ	H21	耐火	20	維持管理											20	維持管理											20		
東	東町団地	H24-26	耐火	60	新規建設	30										90	維持管理											90		
	緑町団地	S38-39	簡平	20	新規建設	12		18							58	維持管理												58		
					木造2棟		木造3棟																							
					用途廃止 (解体)	▲ 20 5棟																								
	H28-29	木造	28	維持管理												維持管理														
東団地	S41-45	簡平 簡二	76	用途廃止 (解体)			▲ 64 17棟									—														
用途廃止 (民間へ)			▲ 12 3棟																											
西	泉町団地	H22-25	耐火	40	維持管理										40	維持管理												40		
	開西団地	S40-43	簡平 簡二	145	新規建設					18	18	18	16		70	維持管理												70		
					用途廃止 (解体)			▲ 8 2棟	▲ 8 2棟	▲ 20 4棟	▲ 20 4棟	▲ 10 2棟	▲ 16 4棟	▲ 24 6棟																
					用途廃止 (民間へ)			▲ 16 4棟	▲ 23 5棟																					
	銀川団地	S63-H3	耐火	122	個別改善	32		32	30	30	30			32	30	122	個別改善	30	30	32	30	30	30					122		
西町団地	H2	耐火	6	維持管理	屋上防水 1号棟		1号棟	2号棟	3号棟	4号棟			給排水管改修・直圧化 1号棟	2号棟	6	維持管理	給排水管改修・直圧化 3号棟	4号棟	1号棟	外壁改修 2号棟	3号棟	4号棟								
江部乙	江南団地	S42-53	簡平	108	新規建設									12	12	55	新規建設	16	16									56		
					用途廃止 (解体)						▲ 6 5棟	▲ 2 1棟	▲ 2 1棟	▲ 12 2棟	▲ 11 2棟		用途廃止 (解体)	▲ 12 3棟	▲ 19 5棟											
					用途廃止 (民間へ)				▲ 16 4棟	▲ 16 4棟	▲ 12 3棟																			
	新興団地	S45-55	簡平 簡二	28	維持管理											28	用途廃止													
	北辰団地	S50-58	簡平	98	維持管理											98	新規建設 用途廃止										50			
東滝川	東滝川団地	S53	簡平	7	維持管理										7	用途廃止							▲ 7							
	東栄団地	S54-58	簡平	43	維持管理											43	新規建設 用途廃止										24			
第二	見晴団地 (特公債)	H14	耐火	15	維持管理			5	給水直圧化 9号棟						15	維持管理											15			
					1,810	新規建設	12	30	18	18	18	16	12	12		新規建設	16	16												
						個別改善	62	36	160	226	136	46	34		32	30	個別改善	30	30	32	30	30	30	36	24	30	30			
						用途廃止	20		100	31	36	42	24	18	36	11	用途廃止	12	19											
						管理戸数	1,802	1,832	1,750	1,719	1,701	1,677	1,671	1,669	1,645	1,646	管理戸数	1,650	1,647									1,400		

※H39年度管理戸数については、P10「表 6 - 1 市営住宅等目標管理戸数の設定」の平成39年市営住宅等目標管理戸数と違いがあるが、中間年次（H34）に改めて団地別の管理戸数を決定するものとする。

6 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

建替事業を実施する市営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコストを算出し、長期的な見通しを把握します。

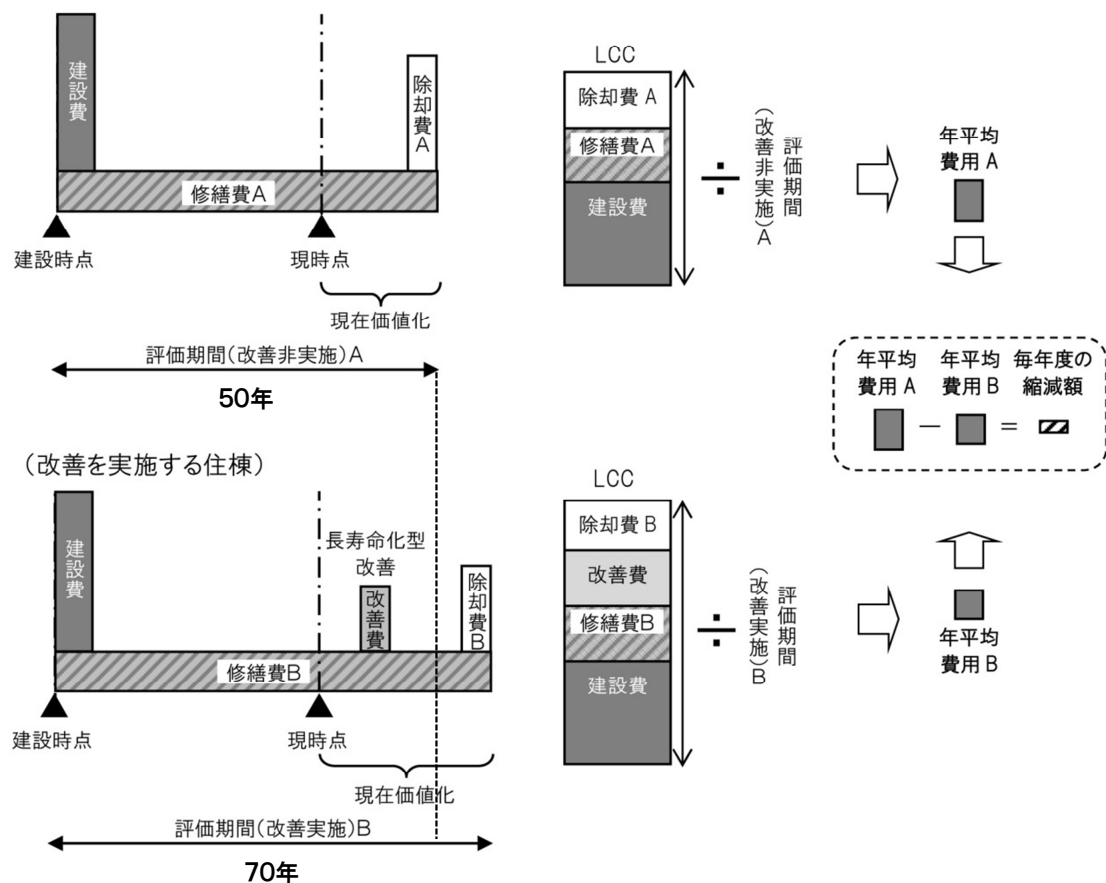
(2) 市営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

従来の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することで、市営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

本計画期間に長寿命化型改善の対象となる全住棟について、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額が対象住棟全体でプラスとなり、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 0-7 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ
(改善を実施しない住棟)



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）