

さつま町公営住宅等長寿命化計画

改定版

概要書

平成 30 年 2 月

さつま町建設課

目 次

第1章. 公営住宅等長寿命化計画の策定目的.....	1
1-1. 計画策定の背景.....	1
1-2. 計画策定の目的.....	2
1-3. 計画の位置づけ.....	2
1-4. 計画の期間.....	3
1-5. 対象となる公営住宅等.....	3
1-6. 公営住宅等長寿命化計画策定の進め方.....	4
第2章. 町営住宅の現状.....	5
2-1. さつま町の町営住宅の概要.....	5
1. 町営住宅の立地状況.....	5
2. 町営住宅の概要.....	7
3. 町営住宅の入居者の状況.....	11
第3章. 長寿命化に関する基本方針.....	13
3-1. 町営住宅に関する課題の整理.....	13
3-2. 長寿命化に関する基本方針.....	15
第4章. 公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定.....	16
4-1. 事業手法の選定フロー.....	16
4-2. 公営住宅の需要見通しに基づくストック量の推計.....	17
1. 将来ストック量の推計.....	17
2. 公営住宅の将来管理戸数について.....	18
4-3. 団地別住棟別の事業手法の選定.....	19
1. 1次判定.....	19
2. 2次判定.....	20
3. 3次判定.....	23
4. 判定結果のまとめ.....	26
第5章. 事業手法別の実施方針.....	28
5-1. 点検の実施方針.....	28
5-2. 計画修繕の実施方針.....	28
5-3. 改善事業の実施方針.....	29
5-4. 建替事業の実施方針.....	30
5-5. 用途廃止の実施方針.....	30
第6章. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	31
第7章. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	32
7-1. ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方.....	32
7-2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果.....	34

第1章. 公営住宅等長寿命化計画の策定目的

1-1. 計画策定の背景

平成18年6月、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示されました。

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠です。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。

公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

これらを踏まえ、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定されました。

平成21年3月の指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定されており、公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっては、これらとの整合を意識する必要があります。

- 住生活基本計画（全国計画）/国土交通省/平成18年9月、改訂平成23年3月、平成28年3月
- インフラ長寿命化基本計画/インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議/平成25年11月
- 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）/国土交通省/平成26年5月
- 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針/総務省/平成26年4月
- 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言/平成27年2月

上記に示す計画や社会動向の変化を踏まえて、平成28年8月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定されました。主な改定内容は、「点検、データ管理、計画修繕」「事業手法の選定」「LCC（ライフサイクルコスト）算定手法」となっています。

1-2. 計画策定の目的

さつま町においては、安全で快適な住まいを長期に亘って確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的な観点から修繕や改善計画を定めることで、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として、平成24年2月に「さつま町公営住宅等長寿命化計画（以下 既往計画と称します）」を策定しています。

既往計画では計画期間を平成24年度から平成33年度の10年間と定め、概ね5年後に見直しを行うものとしており、現在、計画策定後5年を経過しています。

また、先に示したように、平成28年8月に公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定が行われています。

これらを踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定に基づいた、既往計画の改定を行うものとします。

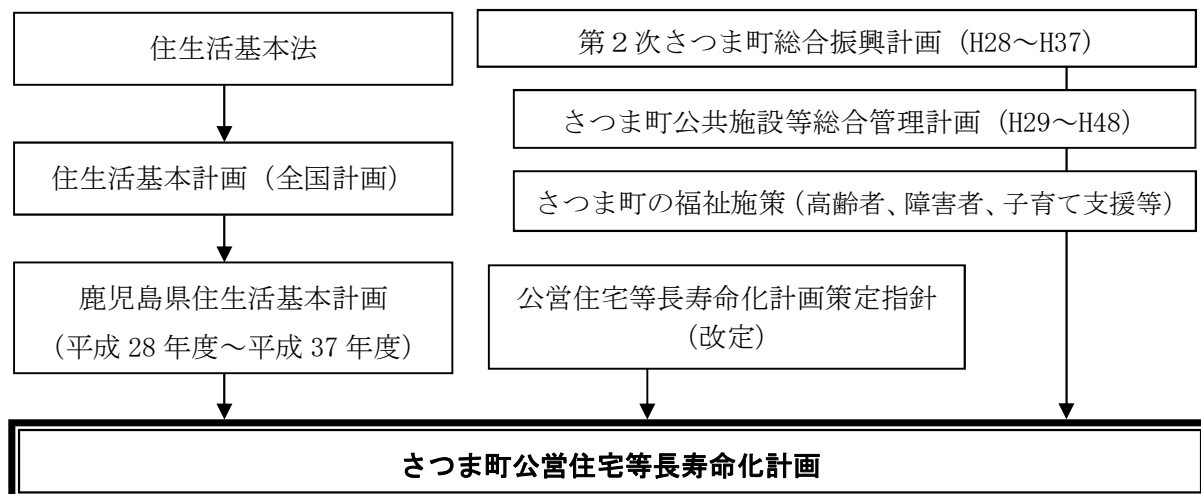
1-3. 計画の位置づけ

本計画は、「第2次さつま町総合振興計画」、「さつま町公共施設等総合管理計画」、「鹿児島県住生活基本計画（平成28年度～37年度）」などの上位計画との整合を図りつつ、国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月」を踏まえ、今後のさつま町の公営住宅等の活用や長寿命化を図るための指針を示すものとなります。

また、公営住宅は、平成19年に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（略称 住宅セーフティネット法）」において、低額所得者以外に、高齢者、障害者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置づけられています。

従って、今後は高齢者施策、障害者施策、子育て施策等との連携も一層重要となるため、これらの関連計画との整合にも留意する必要があります。

また、「公営住宅等整備事業対象要綱」及び「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」において、「公営住宅等の建設や改善事業については、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること」と規定されていることから、本計画は、当該事業に対する助成の前提となる計画となります。



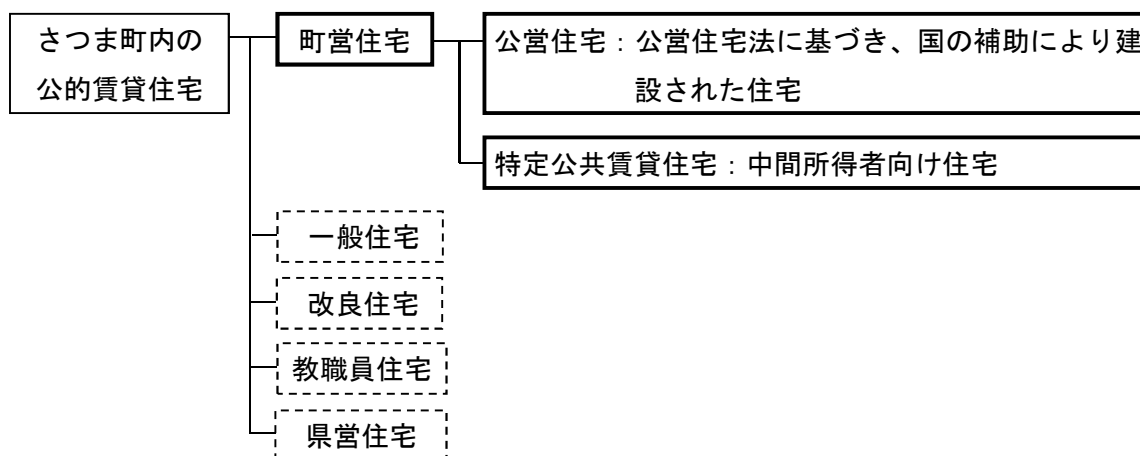
1-4. 計画の期間

公営住宅等長寿命化計画は、その計画期間を10年以上とすることが条件となっていることから、本計画では計画期間を平成30年度～39年度の10年間とし、概ね5年後に計画を見直すものとします。

1-5. 対象となる公営住宅等

さつま町内に立地する公営住宅等は、さつま町が管理する町営住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）、一般住宅、改良住宅、教職員住宅、及び鹿児島県が管理する県営住宅があります。

本計画では、社会資本整備総合交付金及び防災安全交付金の基幹事業の対象となる町営住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅）について定めるものとします。



本計画の対象となる町営住宅は、平成29年8月31日現在、公営住宅が47団地・159棟・管理戸数440戸、特定公共賃貸住宅が4団地・24棟・管理戸数26戸となっています。

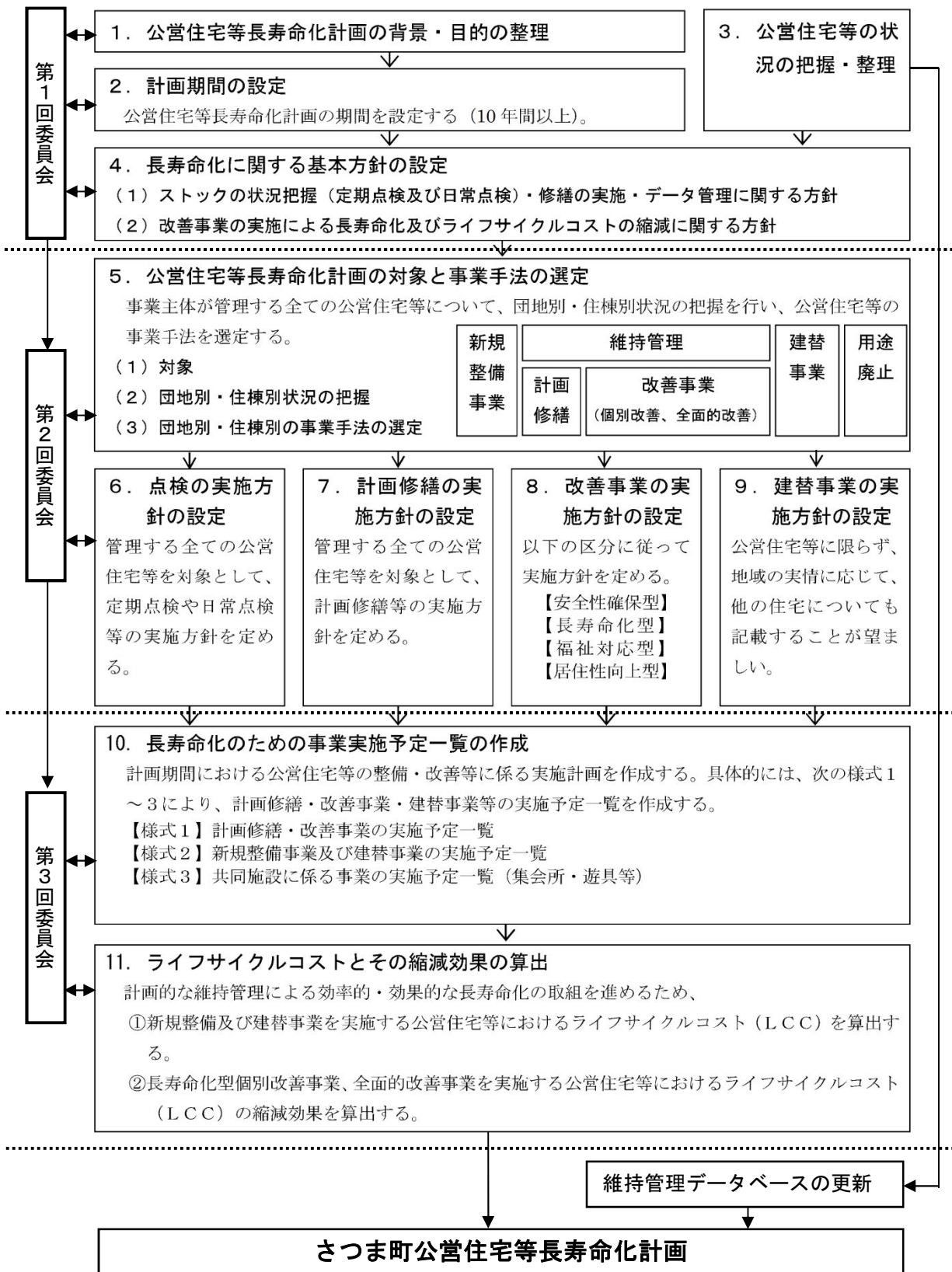
計画対象となる町営住宅の団地数、住棟数、管理戸数

	団地数	住棟数	管理戸数
公営住宅	47	159	440
特定公共賃貸住宅	4	24	26
計	51	183	466

1-6. 公営住宅等長寿命化計画策定の進め方

本計画の策定にあたっては、以下の手順に従って進めるものとします。

なお、計画策定にあたっては、計画の各段階において、さつま町の住宅政策に関わる担当部局で構成される「さつま町公営住宅等長寿命化計画策定委員会」に諮問し、意見・提言を伺います。



第2章. 町営住宅の現状

2-1. さつま町の町営住宅の概要

1. 町営住宅の立地状況

さつま町の町営住宅は、平成29年8月31日現在、51団地・管理戸数466戸で、内訳は、公営住宅が47団地・440戸、特定公共賃貸住宅が4団地・26戸となっています。

地域別にみると、宮之城地域は、特定公共賃貸住宅が2戸のみで殆どが公営住宅であり、特定公共賃貸住宅は鶴田地域、薩摩地域に計4団地あります。

さつま町の町営住宅の団地数、住棟数、管理戸数

		団地数	住棟数	管理戸数
さつま町総数	公営住宅	47	159	440
	特定公共賃貸住宅	4	24	26
	計	51	183	466
宮之城地域	公営住宅	33	104	300
	特定公共賃貸住宅	(1)	(1)	2
	計	33	104	302
鶴田地域	公営住宅	5	38	83
	特定公共賃貸住宅	1	12	12
	計	6	50	95
薩摩地域	公営住宅	9	17	57
	特定公共賃貸住宅	3	12	12
	計	12	29	69

注；() は内数

資料：さつま町建設課資料

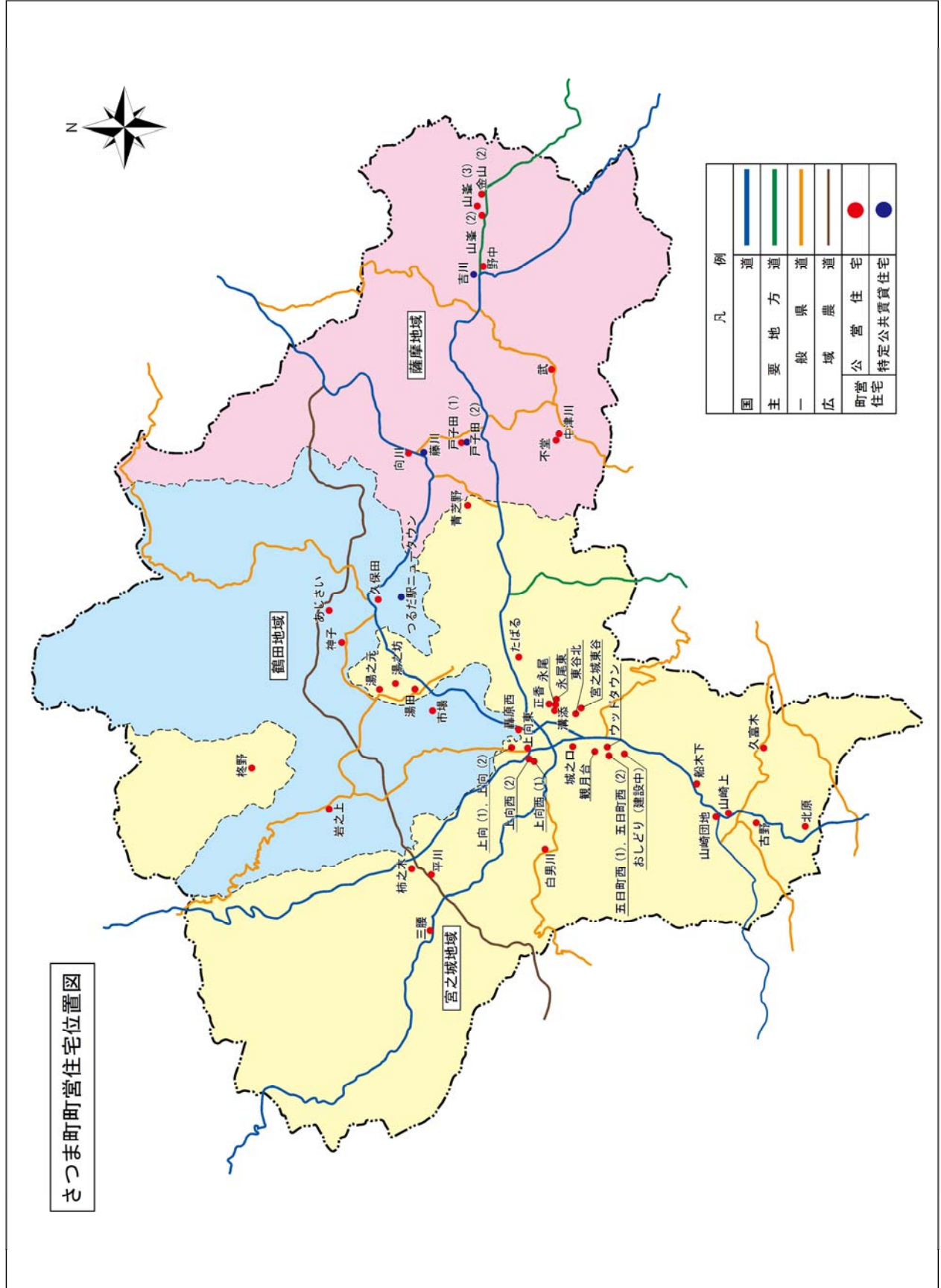
なお、旧五日町団地（公営住宅）の建替事業として、「おしどり団地（公営住宅）：30戸」の建設が現在進められています。

また、さつま町内には県営住宅が3団地・管理戸数98戸あり、全て宮之城地域に立地しています。

さつま町の県営住宅の団地数、管理戸数

		団地数	管理戸数
さつま町総数		3	98戸
県営ウッドタウン宮之城		1	45戸
県営若草団地		1	24戸
県営観月台団地		1	29戸

< 団地位置図 >

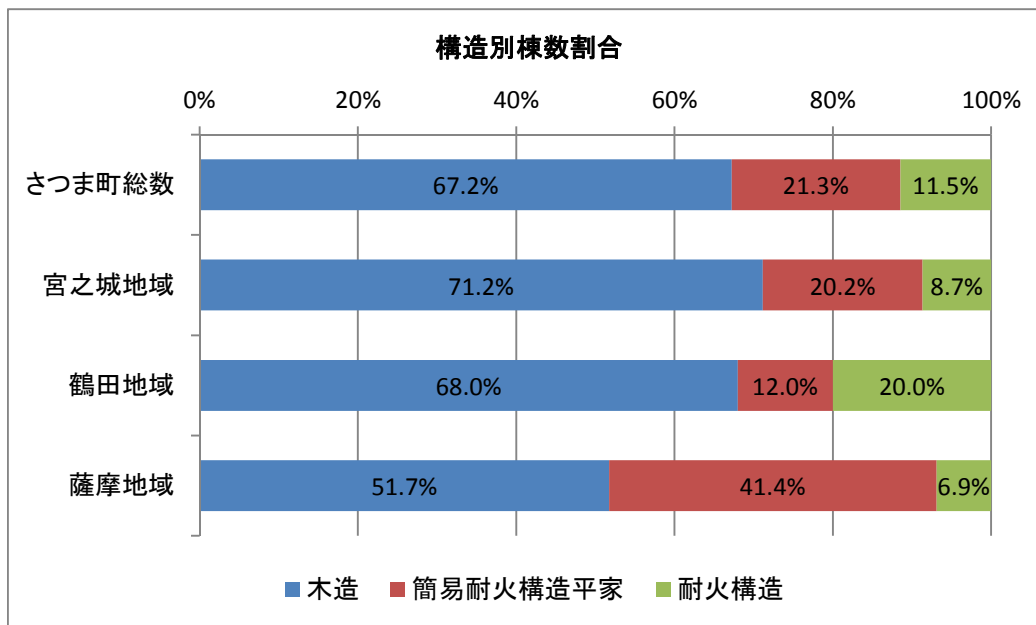


2. 町営住宅の概要

(1) 構造別棟数

構造別棟数は、木造が最も多く 123 棟で全体の 67.2%を占め、次いで簡易耐火構造平家が 39 棟・21.3%、耐火構造が 21 棟・11.5%となっています。また、耐火構造の内訳では、2 階以下の低層の占める割合が高くなっています。

地域別にみると、各地域とも木造が占める割合が最も高いですが、薩摩地域では簡易耐火構造平家が 41.4%となっており、他地域に比べ高くなっています。

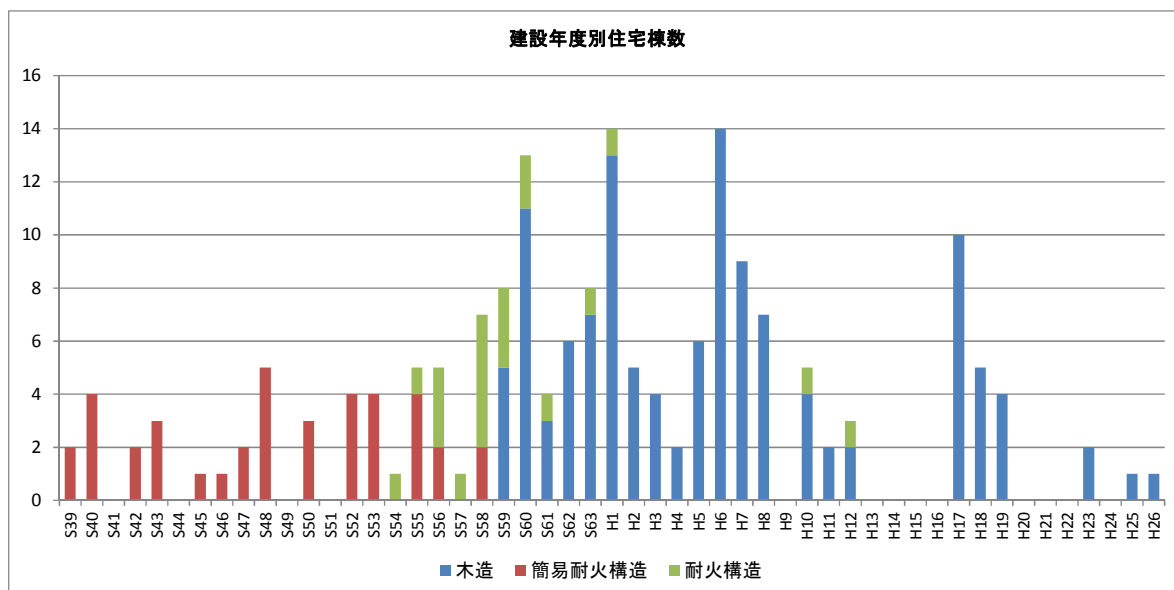


資料：さつま町建設課資料

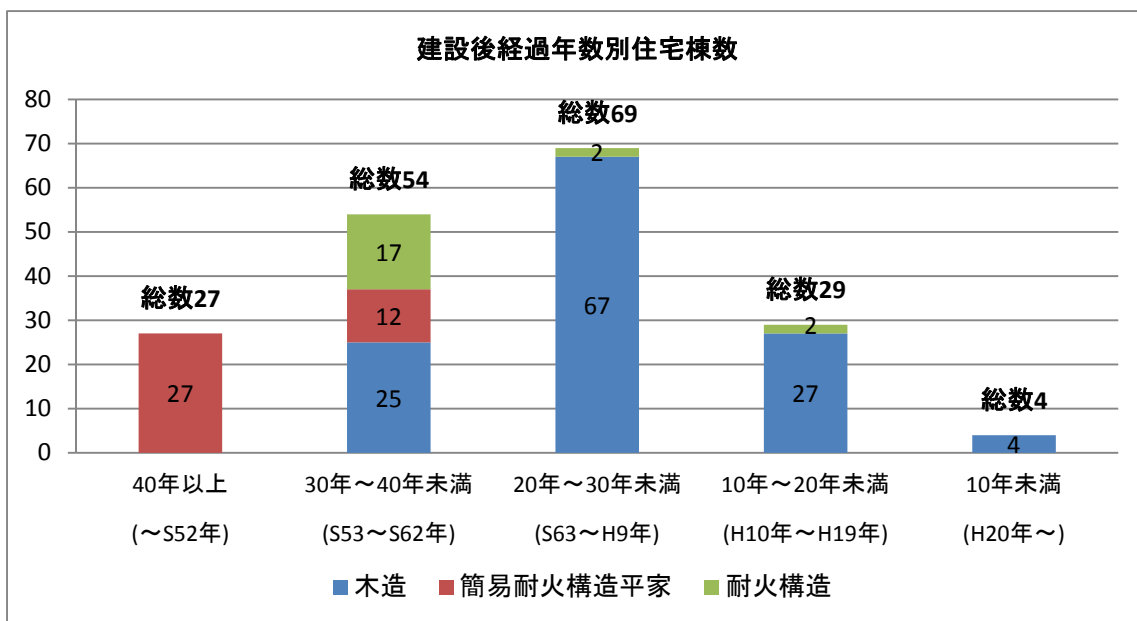
(2) 建設年度別・構造別棟数

さつま町の町営住宅は、昭和 60 年度から平成 8 年度にかけて多く建設されており、その殆どは木造となっています。

建設後の経過年数をみると、建設後 20 年以上 30 年未満の住宅が最も多くなっています。また、40 年以上経過した住宅は全て簡易耐火構造平家となっています。



資料：さつま町建設課資料



資料：さつま町建設課資料

公営住宅法に定める住宅の耐用年限(木造 30 年、簡易耐火構造平家 30 年、耐火構造 70 年)の状況をみると、全 183 棟のうち耐用年限を経過している住棟は 64 棟で全体の 35.0%を占めており、内訳は木造 25 棟、簡易耐火構造平家 39 棟となっています。

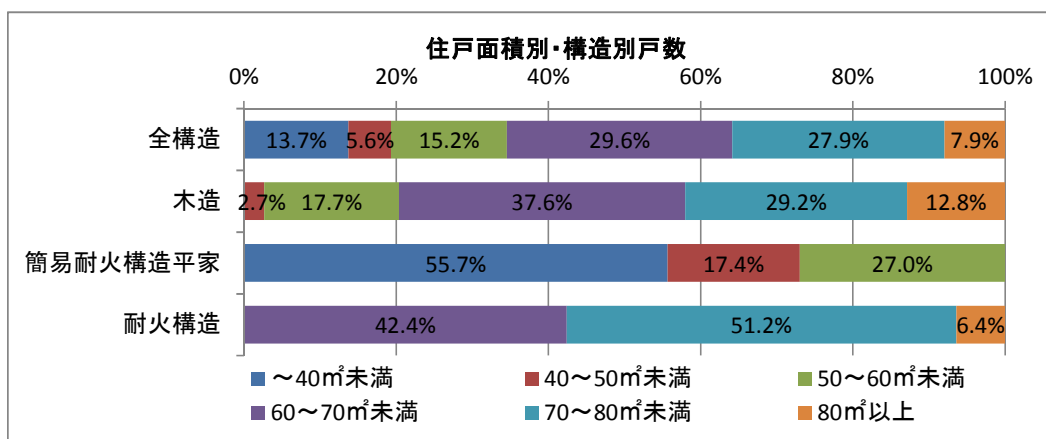
耐用年限に達していない住棟は 119 棟で 65.0%となっています。このうち、公営住宅法で建替が可能となる耐用年限の 1/2 を経過している住棟が 81 棟ありますが、そのほとんどは木造となっています。

(3) 住戸専用面積別・構造別戸数

住戸専用面積別・構造別戸数の分布をみると、60~70 m²未満が全体の 29.6%と最も多く、次いで 70~80 m²未満が 27.9%と続いており、60 m²以上が全体の 65.4%を占めています。

一方で、最低居住面積水準 40 m² (世帯人数 3 人) に満たない住戸が 13.7%を占めており、そのすべてが簡易耐火構造平家となっています。

構造別にみると、木造は 60 m²以上が 79.6%を占めているのに対し、簡易耐火構造平家は全て 60 m²未満となっています。耐火構造は全てが 60 m²以上となっています。



資料：さつま町建設課資料

(4) 空家の状況

公営住宅等の全管理戸数 466 戸のうち、実質空家数は 37 戸、政策空家（建替や住戸の改善事業などを行うため募集を停止している結果生じた空家）は 26 戸となっています。

町営住宅の空屋戸数

平成29年9月22日現在

		管理戸数	空家総数		
			総数	うち 政策空家	うち 実質空家
さつま町全体	公営住宅	440	63	26	37
	特定公共賃貸住宅	26	0	0	0
	計	466	63	26	37
宮之城地域	公営住宅	300	43	24	19
	特公賃	2	0	0	0
	計	302	43	24	19
鶴田地域	公営住宅	83	11	2	9
	特定公共賃貸住宅	12	0	0	0
	計	95	11	2	9
薩摩地域	公営住宅	57	9	0	9
	特定公共賃貸住宅	12	0	0	0
	計	69	9	0	9

資料：さつま町建設課資料

(5) 募集状況

さつま町では空家が生じた時点で年に3回程度、定期的な入居募集を行っています。

平成23年度以降の募集及び入居の状況を見ると、平成23年度から平成25年度までは募集倍率が0.93～1.68倍で推移していましたが、平成26年度以降は0.5倍程度で推移しています。

入居率は、いずれの年度も1.0を下回っています。これは、募集数に対して、公営住宅の入居基準を満たす応募者が少ないことが原因として考えられます。

公営住宅の募集・入居状況

年度	定期募集						入居 戸数 ①	入居率	随時 入居 ②	入居 総数 ①+②
	募集 戸数	募 集 状 況				入居 率				
		町内	町外	計	倍率					
平成23年度	25戸	35人	7人	42人	1.68	17戸	68.0%	4戸	21戸	
平成24年度	46戸	37人	7人	44人	0.96	28戸	60.9%	9戸	37戸	
平成25年度	41戸	28人	10人	38人	0.93	17戸	41.5%	13戸	30戸	
平成26年度	32戸	12人	2人	14人	0.44	12戸	37.5%	9戸	21戸	
平成27年度	36戸	12人	5人	17人	0.47	10戸	27.8%	14戸	24戸	
平成28年度	22戸	10人	1人	11人	0.50	10戸	45.5%	6戸	16戸	

資料：さつま町建設課

(6) 町営住宅の整備状況

過去 10 年間の公営住宅等の建替新規整備としては、平成 23 年度の「たばる団地：4 戸」と平成 25 年度～26 年度の「山崎団地：10 戸」の 2 団地となっています。

また、旧五日町団地の建替事業として、「おしどり団地：30 戸」が、現在建設中です。

改善事業は、社会資本整備総合交付金、防災安全交付金等の国の助成や、町単独費を活用して、トイレの水洗化、外壁塗装、屋根防水などの改善を行っています。

また、町の単独費で、浄化槽の補修、給湯器・換気扇などの取り換え、漏水の補修などを行っています。

過去 10 年間の社会資本整備総合交付金等による建替・改善実績

年度	地域	団地名	改修内容
平成 20 年度	宮之城	上向団地(1) RC	外壁塗装及び屋上防水
	鶴田	岩之上団地	外壁塗装及び屋上防水
平成 21 年度	宮之城	五日町西団地 1 号	外壁塗装及び屋上防水
	宮之城	五日町西団地 2 号	外壁塗装及び屋上防水
	宮之城	溝添団地	外壁塗装及び屋上防水
	薩摩	野中団地	屋根塗装及び外壁改修塗装
平成 22 年度	薩摩	向川団地	浄化槽改修（単独を合併）
	宮之城	山崎上・永尾・永尾東・青芝野・柿之木・終野団地	外壁及び屋根塗装
平成 23 年度	宮之城	たばる団地	旧広瀬団地の建替整備
	鶴田	久保団地	外壁及び屋根塗装
平成 25 年度	宮之城	山崎団地 1 号棟	旧山崎団地の建替整備
	宮之城	上向団地(2) 木造	外壁及び屋根塗装
	宮之城	上向西(2)団地	外壁及び屋根塗装
平成 26 年度	宮之城	山崎団地 2 号棟	旧山崎団地の建替整備
	宮之城	船木下団地	外壁及び屋根塗装
	宮之城	北原団地	外壁及び屋根塗装
平成 28 年度	鶴田	あじさい団地	外壁及び屋根塗装（町単独費）
平成 29 年度	宮之城	おしどり団地（建設中）	旧五日町団地の建替整備

資料：さつま町建設課資料

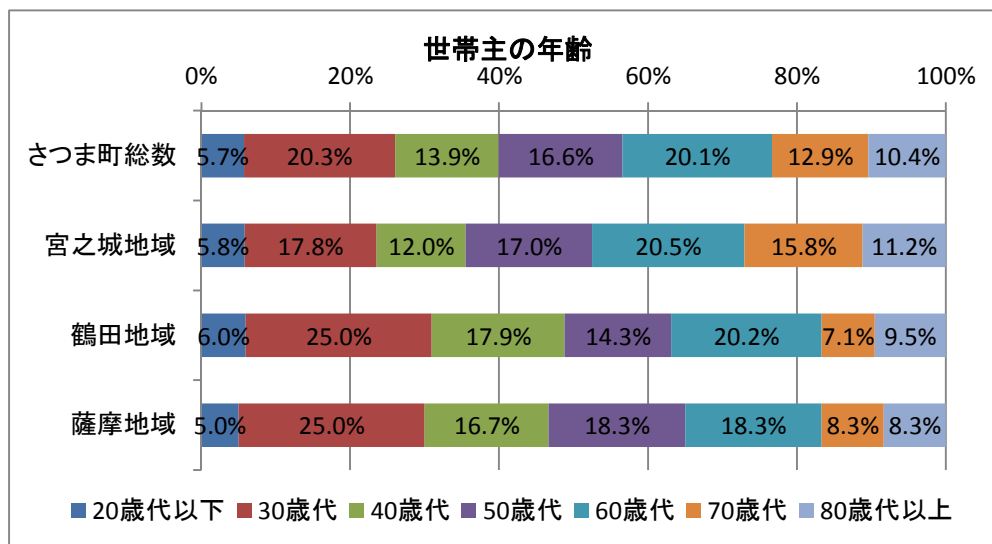
3. 町営住宅の入居者の状況

(1) 世帯主の年齢

世帯主の年齢層は、さつま町総数では30歳代が82世帯・20.3%で最も多く、次いで60歳代が81世帯・20.1%、50歳代67世帯・16.6%と続いています。

地域別にみると、宮之城地域では、世帯主が60歳以上の占める割合が47.5%となっており、鶴田地域36.8%、薩摩地域34.9%と比較して高くなっています。

一方で、鶴田地域、薩摩地域では30歳代が占める割合が宮之城地域より高くなっています。



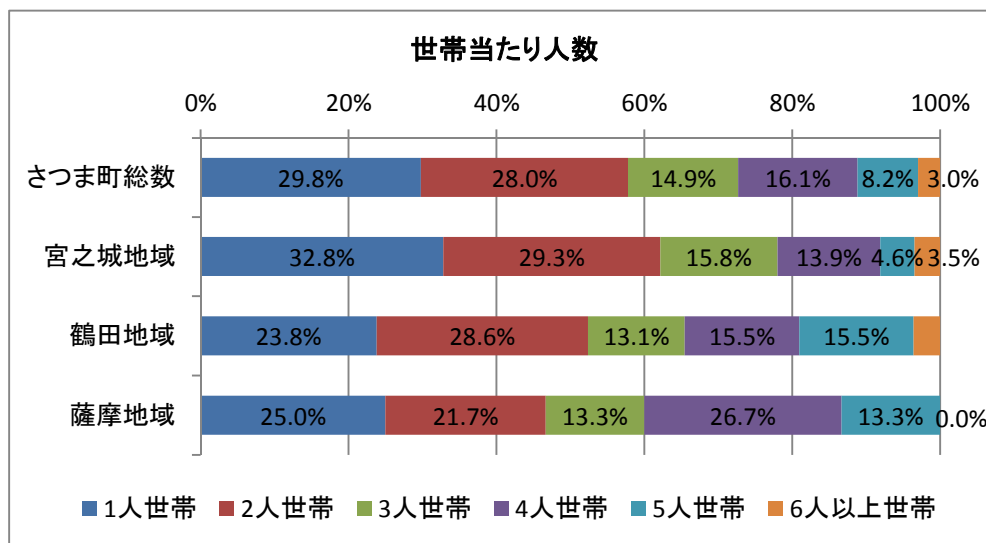
資料：さつま町建設課資料

(2) 世帯あたり人数

世帯あたり人数は、さつま町総数では単身世帯が120世帯・29.8%で最も多く、次いで2人世帯が113世帯・28.0%と続いています。

地域別にみると、宮之城地域の単身世帯と2人世帯の割合の合計が62.1%と、他地域と比較して高くなっています。

一方で、薩摩地域では、4人世帯の割合が高くなっています。

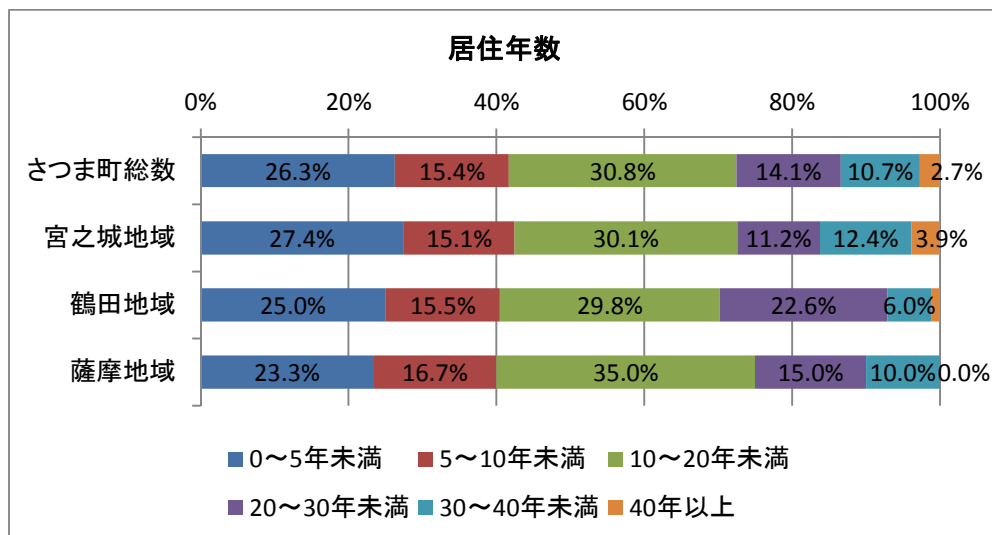


資料：さつま町建設課資料

(3) 居住年数

居住年数は、さつま町総数では、10～20年未満が124世帯・30.8%ともっとも多く、次いで、5年未満が106世帯・26.3%、5年～10年未満が62世帯・15.4%と続いています。

地域別にみると、鶴田地域では20～30年未満の世帯が、薩摩地域では10～20年未満の世帯が他の地域より高くなっています。



資料：さつま町建設課資料

(4) 収入基準別世帯数

公営住宅の政令月収別の世帯数は、収入分位 25%以下の原則階級である世帯数は 323 世帯で 85.6%、収入超過世帯は 51 世帯で 13.6%となっています。

原則階級世帯に裁量世帯を加えた世帯数（公営住宅法で規定される入居資格を満たす世帯）は、347 世帯で 92.0%となっています。

政令月収	収入分位	世帯数	構成比	
104,000 円以下	0～10%	267	70.7%	原則世帯
104,001～123,000 円	10～15%	24	6.4%	
123,001～139,000 円	15～20%	20	5.3%	
139,001～158,000 円	20～25%	12	3.2%	
158,001～186,000 円	25～32.5%	15	4.0%	裁量世帯
186,001～214,000 円	32.5～40%	9	2.4%	
214,001～259,000 円	40～50%	9	2.4%	収入超過世帯
259,001 円以上	50%～	18	4.8%	
未申告		3	0.8%	
総数		377		

資料：さつま町建設課資料

*原則世帯：公営住宅法に定める政令月収が 158,000 円以下の世帯

*裁量世帯：政令月収が 158,001 円～214,000 円の世帯で、高齢者、障害者、小学校就学前の子供がいる世帯

第3章. 長寿命化に関する基本方針

3-1. 町営住宅に関する課題の整理

1. 既存町営住宅ストックの有効活用

現在、さつま町の町営住宅 183 棟のうち、64 棟・35.0%が耐用年限（木造 30 年・簡易耐火構造平家 30 年、耐火構造 70 年）を現時点で超過し、特に、昭和 40 年代に建設された簡易耐火構造平家については、躯体などの構造的な老朽化や居住水準、設備の劣化などが問題となっています。

このことから、耐用年限を超過した住宅については、事業バランスの調整を勘案しながら、用途廃止や計画的な集約化による建替など、今後の対応方針を明確にすることが求められています。

さらに、耐用年限の 1/2 を経過している住宅が 81 棟（木造 75 棟、耐火構造 6 棟）存在するため、これらの町営住宅においては、住宅の延命化を目指した長寿命化型の改善とその実施によるライフサイクルコストの低減化が求められています。

さつま町の厳しい財政状況からみると、多くの資金を必要とする政策の実施は難しい状況にあり、町営住宅の改善や維持管理に必要な財源の確保が非常に厳しい状況になってきます。

このため、計画的な維持管理計画（点検、修繕）のもと、改善や維持修繕などに要する費用の縮減や平準化が求められています。

2. 居住水準の向上による快適性の確保

さつま町の町営住宅には、国が定める 1 世帯 3 人の最低居住面積水準である住戸専用面積 40 ㎡に満たない住宅が 64 戸、全体で 13.7%存在し、これらの全てが簡易耐火構造平家で耐用年限を超過しており、躯体や設備等の老朽化に加え、トイレの水洗化が未対応の状況となっています。

これらの町営住宅については、建替などによる住宅内設備、生活空間の向上を図ることや、居住水準の比較的高い公営住宅等への住み替えを誘導するなどの対応が求められています。

3. 高齢化への対応

町営住宅入居者の世帯主の年齢は、30 歳代が全体の 20.3%と最も多い状況となっていますが、60 歳代以上の占める割合が 43.4%を占めています。また、さつま町の平成 27 年の高齢化率は 37.9%と一貫した増加傾向にあり、これに伴い町営住宅入居者の高齢化もますます進むことが予想されます。

このようなことから、高齢者の居住に対応した、住宅内部の段差解消や住棟内の円滑な移動のためのバリアフリー化などの設備改善について検討するとともに、高齢者世帯の増加に対応したシルバー住戸の確保が求められています。

4. 入居世帯の動向を見極めた供給体制

公営住宅は、住宅に困窮する低所得者に対して公平かつ的確に住宅を供給することにあります。さつま町の公営住宅における収入基準別世帯数に占める収入超過世帯は27世帯（裁量世帯を除く）、7.2%となっており、公営住宅の本来の役割から大きく逸脱した傾向にはなってはいません。

しかしながら、景気の動向などで収入が減少することにより、住宅に困窮する世帯が増加する可能性があるとともに、一人親家庭、障害者などへの対応も必要となります。

さつま町の総人口は減少の一途をたどっており、将来人口推計においてもその傾向が続くものと予想されていますが、高齢者世帯の増加や定住促進施策の推進など、町営住宅に求められる多様な役割に的確に対応する必要があります。

このようなことから、厳しい財政状況の中でも、町営住宅の需給動向を見定めながら、将来を見据えた供給計画を定める必要があります。

3-2. 長寿命化に関する基本方針

町営住宅の長寿命化に関する基本方針は、国・県における公営住宅の役割やストックの活用方針及び長寿命化に向けた基本的方向、さつま町の町営住宅の現状と課題を踏まえ、以下のとおり定めます。

基本方針1：住宅困窮者の居住の安定確保に向けた対応

- 自力では適正な水準の住宅を確保することが難しい低所得者や、高齢者、障害者、自然災害等による被災者などに対し、公平かつ確かな町営住宅の供給について継続的な対応を行います。
- 低所得者層への低廉な家賃での住宅供給を行う公営住宅法の趣旨に沿って、入居基準に合致しない居住者への対応等、適切な入居管理に努めます。
- 高齢者や障害者が安心して住むことのできる住環境形成を図るため、住居内や共用部分のバリアフリー化を推進します。
- バリアフリー化は建替や改善事業にあわせて実施することとし、高齢化率等、優先度の高い団地から順次整備を行います。

基本方針2：町営住宅ストック状況を踏まえた適切な維持管理の実施

- 町営住宅の長寿命化に向けて、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象となる住宅はもとより、法定点検の対象外となる住宅についても、「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）」を活用し、定期的な巡回や修繕対応などの機会に建物・設備の状況を確認します。
- これらの点検等を通じて把握した町営住宅のストック状況をデータベースとして記録し、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理計画に役立てます。
- 点検結果及びデータベースの内容等を踏まえた計画修繕や補修などの実施により、予防保全的なストックの維持、保全に努めます。

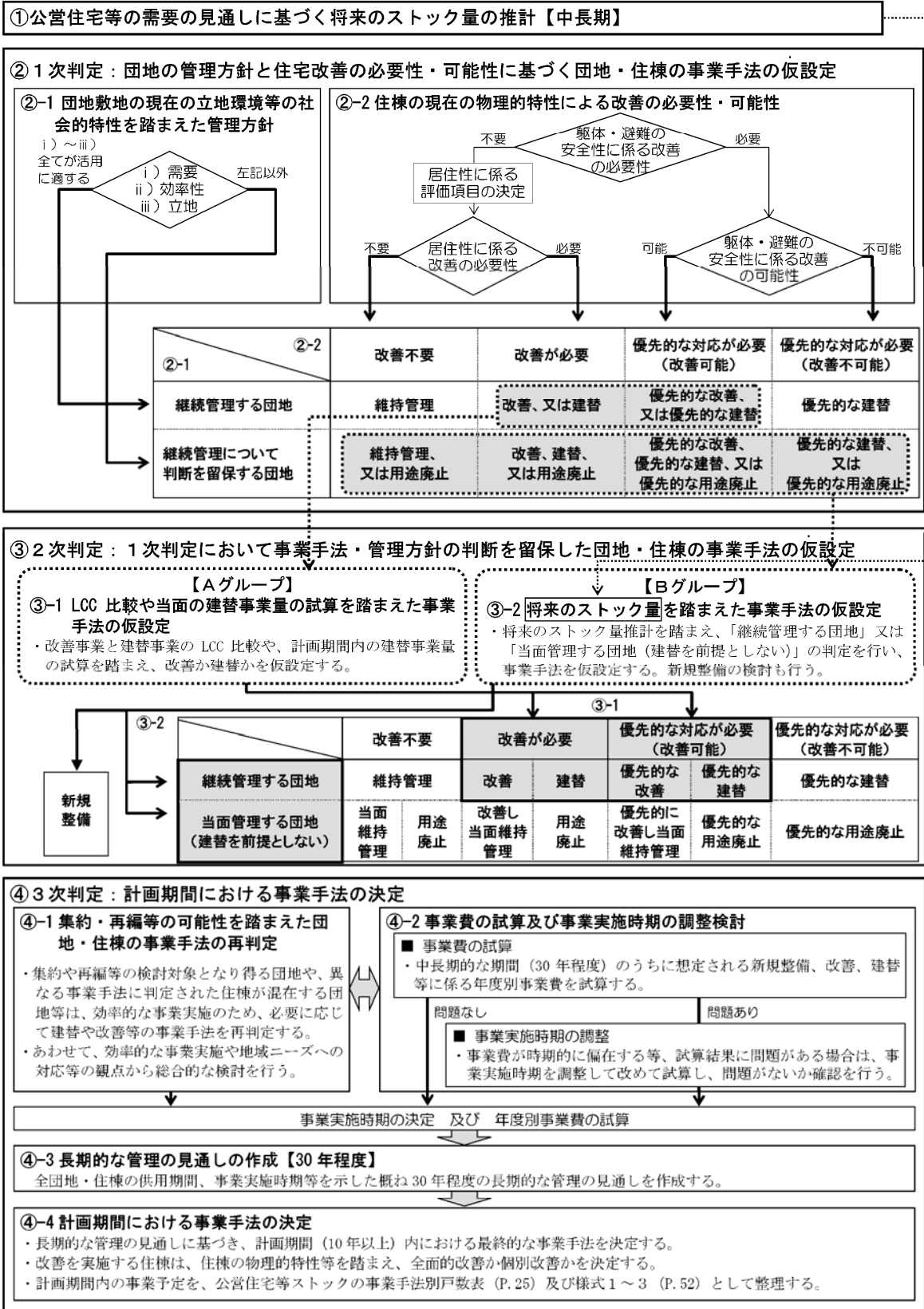
基本方針3：町営住宅の適切な管理運営

- 耐用年限を経過し、建物の安全性に問題のある町営住宅については、事業の経済性・効率性を勘案しながら、用途廃止もしくは計画的な集約による建替を行います。
- 町営住宅の更新にあたっては、経済的に厳しい立場にある現入居者が安心して再入居できるよう配慮するとともに、入居者のニーズや公営住宅等の現状に応じた居住機能の改善、改修を主体とした更新を図ります。
- 予防保全の観点による計画的な修繕・補修などの実施や、建物・設備の耐久性の向上に資する改善による町営住宅の長寿命化を図ることにより、ライフサイクルコストの縮減に努めます。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定

4-1. 事業手法の選定フロー

公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月（以下、「改定指針」と称します）」に示される以下のフローに基づき選定します。



4-2. 公営住宅の需要見通しに基づくストック量の推計

1. 将来ストック量の推計

ここでは、改定指針に基づく、「ストック推計プログラム」を活用し、将来の公営住宅（特定公共賃貸住宅を除く）の施策対象（本来階層及び裁量階層）のうち、「自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下、「著しい困窮年収未満の世帯」という）」を推計し、公営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量を求めます。

(1) 推計手順

著しい困窮年収未満世帯数は、以下のフローに従い推計します。

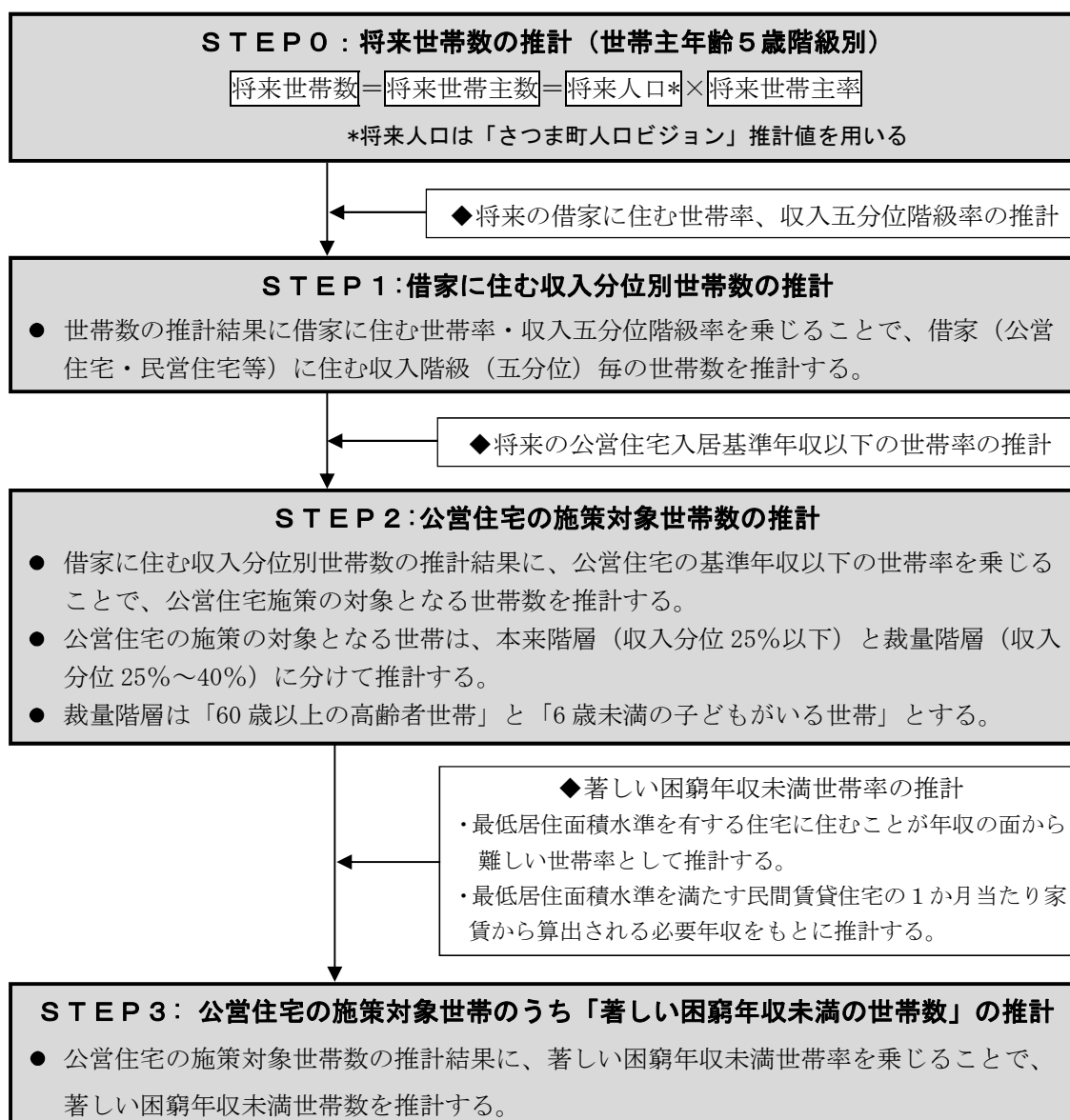


図 著しい困窮年収未満世帯数の推計フロー

(2) 将来ストック量の推計結果

前述の推計方法に基づき、さつま町全体の公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収未満世帯数の推計を行い、この結果をもとに町内に立地する県営住宅（3団地・98戸）を考慮し、さつま町が分担する公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収未満世帯数を推計します。

表 将来ストック量の推計結果

	H27	現時点 (H29)	H32	H37	H42	H47	H52
人口(人)	22,364	21,897	21,197	20,033	19,062	18,245	17,501
世帯数(世帯)	9,603	9,402	9,101	8,615	8,189	7,792	7,573
公営住宅施策対象世帯数 (さつま町分担)	988	962	922	863	808	764	733
著しい困窮年収未満世帯数 (さつま町分担)	317	309	298	280	263	250	241

*H27の人口及び世帯数は国勢調査実績値(年齢不詳は含まない)
*現時点(H29)の値はH27とH32の推計値を直線補完している

結果として、さつま町が分担する平成32年の「公営住宅施策対象世帯数」は922世帯となっており、これが平成52年には733世帯となり、189世帯減少すると推計されました。

また、平成32年の「著しい困窮年収未満世帯数」は298世帯となっており、これが平成52年には241世帯となり、57世帯減少すると推計されました。

2. 公営住宅の将来管理戸数について

現時点の公営住宅の入居世帯数は377世帯となっており、これから、収入超過世帯数（収入分位40%以上：27世帯）を除き、建設中のおしどり団地の戸数（30戸）を加えた380世帯（377-27+30）を現時点の公営住宅需要世帯数と位置づけます。

先に推計された「著しい困窮年収未満世帯数」に対する現時点の「公営住宅需要世帯数」の割合（ $380/309=1.23$ ）が将来も一定であると仮定して、将来の公営住宅需要世帯数を算出すると以下のとおりとなります。

表 将来公営住宅需要世帯数

	現時点 (H29)	H32	H37年	H39 (目標年次)	H42	H47年	H52
著しい 困窮年収未満世帯数①	309	298	280	273	263	250	241
実質需要割合②	1.23						
将来公営住宅需要世帯数 ①×②	380	367	344	336	323	308	296

上記の公営住宅需要世帯数の推計結果から、公営住宅の将来管理戸数は、需要量以上を確保した上で、実質空家の動向も考慮しつつ、縮減を図る必要があると考えられます。

4-3. 団地別住棟別の事業手法の選定

ここでは、前項までに設定した長寿命化に関する基本方針や公営住宅等の需要を勘案し、計画期間における公営住宅等ストックの効率的かつ総合的な活用を実施するために団地別・住棟別の事業手法を検討します。

1. 1次判定

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針

現在の団地の「需要」、「効率性」、「立地特性」を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は、「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理を留保する団地」と仮設定します。

需要・効率性・立地特性の評価に基づく管理方針の考え方

項目	評価対象	評価	
需要の評価	政策空家の有無	政策空家なし ○	政策空家あり ×
効率性の評価	敷地面積 1,000 m ² 以上	1,000 m ² 以上 ○	1,000 m ² 未満 ×
立地特性の評価	災害危険区域	指定なし ○	指定あり ×
管理方針の考え方		上記が全て○ ↓ 継続管理する団地	左記以外 ↓ 継続管理について判断を留保する団地

(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として、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」を評価し、対応方針として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

躯体の安全性、避難の安全性の評価に基づく対応方針の考え方

項目	評価対象	評価		
躯体の安全性	S56年6月以降建築	・S56年以降 ○	・S55年以前 ×	
	耐震化の可能性	—	耐火構造 ○	木造、簡平 ×
避難の安全性	2方向避難	・中層耐火：あり ・低層耐火、木造、簡平 ○	中層耐火：なし ×	
対応方針の考え方		上記が全て○ ↓ 居住性の評価へ	右記以外 ↓ 優先的な対応が必要（改善可能）	上記が全て× ↓ 優先的な対応が必要（改善不可能）

居住性の評価に基づく対応方針の考え方

項目	評価対象	評価			
狭小過密居住の状況	戸当り床面積	40 m ² 以上	○	40 m ² 未満	×
住戸内部の設備水準	3点給湯設備	設備あり	○	設備なし	×
	トイレの水洗化	水洗化あり	○	水洗化なし	×
高齢化対応	バリアフリー化の状況	対応済	○	未対応	×
対応方針の考え方		上記が全て○ ↓ 改善不要		左記以外 ↓ 改善が必要	

(3) 1次判定における事業手法の仮設定

- ① 「おしどり団地：現在建設中」は、「継続管理する団地：維持管理」とします。
- ② 「継続管理する団地」のうち、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の評価の全てにおいて「問題なし」と評価された団地・住棟については、「維持管理」と仮設定します。
- ③ 「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された団地・住棟については「優先的な建替」と仮設定します。
- ④ 上記以外の団地・住棟については、以下の考え方からグループ分けを行います。

【Aグループ】

「継続管理する団地」のうち、「改善が必要」もしくは「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された団地・住棟については、2次判定で改善又は建替の判定を行います。

【Bグループ】

「継続管理の判断を留保する団地」については、2次判定で、「将来にわたって継続管理する団地」、又は「建替を前提とせず当面管理する団地」の判定を行います。

2. 2次判定

ここでは、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、事業手法の仮設定を行います。

(1) 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）

1次判定結果で、Aグループ（継続管理する団地で、改善が必要又は優先的な対応が必要（改善可能））に区分された団地・住棟を対象に、計画期間内の建替事業量の試算に基づき、「改善」か「建替」かの仮設定を行います。

Aグループに区分された団地・住棟のうち、建替要件（耐用年限を1/2以上経過）を満たす住棟を全て計画期間内に「建替」と仮定した場合の事業量は131戸/10年となります。

これに、1次判定で、「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟の事業量64戸と、現在建替中の「おしどり団地」20戸を加えると、215戸/10年となります。

これに、1次判定で、「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟の事業量 64 戸と、現在建替中の「おしどり団地」20 戸を加えると、215 戸/10 年となります。

1次判定：Aグループ（改善、又は建替）			
団地名	管理戸数	耐用年数 1/2 経過状況	建替対象 戸数
五日町西(1)	12戸	経過	12戸
五日町西(2)	16戸	経過	16戸
溝添	14戸	経過	14戸
上向(1)	12戸	未到達	-
上向(2)	4戸	経過	4戸
柿之木	4戸	経過	4戸
青芝野	4戸	経過	4戸
古野	8戸	経過	8戸
北原	4戸	経過	4戸
上向西(2)	12戸	未到達	-
永尾	6戸	経過	6戸
ウッドタウン	34戸	経過	34戸
神子（耐火）	4戸	経過	4戸
岩之上	23戸	未到達	-
久保田	11戸	経過	11戸
市場（1,2号棟）	4戸	経過	4戸
向川	12戸	未到達	-
野中	12戸	未到達	-
不堂	6戸	経過	6戸
計	202戸		131戸

1次判定：優先的な建替	
団地名	建替対象 戸数
上向東	16戸
湯之坊	20戸
正香	6戸
久富木	4戸
神子(簡平)	13戸
中津川	5戸
計	64戸

現在建設中の団地	
団地名	建替戸数
おしどり	20戸*

*計画期間内建設戸数

さつま町の財政状況及び人員体制の面から、年当たりの建替可能事業量は10戸/年程度（事業費ベース：10戸×平均15,000千円=150,000千円/年）であり、計画期間内に可能な建替事業量は100戸/10年程度となります。

したがって、「優先的な建替」や「現在建設中」の事業量を考慮すると、Aグループの団地・住棟を全て「建替」とすることは不可能であることから、全て「改善」と仮設定します。

（2）将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Bグループ）

1次判定結果で、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）に区分された団地・住棟を対象に、先のストック推計結果を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。

①ストック推計結果に基づく管理方針

先に検討した、公営住宅のストック推計結果から、将来的なストック量（著しい困窮年収未満世帯数）は将来にわたって減少することが予測されています。

表 将来公営住宅需要世帯数(再掲)

	現時点 (H29)	H32	H37年	H39 (目標年次)	H42	H47年	H52
著しい 困窮年収未満世帯数①	309	298	280	273	263	250	241
実質需要割合②	1.23						
将来公営住宅需要世帯数 ①×②	380	367	344	336	323	308	296

この結果から、将来的な活用にあたっての優先順位を定め、優先順位が低いと評価された団地・住棟については「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし、これ以外については、「継続管理する団地」とします。

②将来的な活用にあたっての優先順位

優先順位の設定は、需要、立地特性、物理的特性を勘案し定めます。設定の考え方は以下に示すとおりです。

需要、立地特性、物理的特性の評価に基づく管理方針の考え方

項目	評価対象	評価	
需要の評価	政策空家の有無	政策空家なし ○	政策空家あり ×
立地特性の評価	災害の危険性(災害危険区域の指定)	指定なし ○	指定あり ×
物理的特性の評価	耐用年限の経過状況	未経過 経過後10年以下 ○	経過後11年以上 ×
管理方針の考え方		上記の全てが○ (優先順位が高い) ↓ 継続管理する団地	上記の何れかが× (優先順位が低い) ↓ 当面管理する団地(建替を前提としない)

(3) 2次判定における事業手法の仮設定

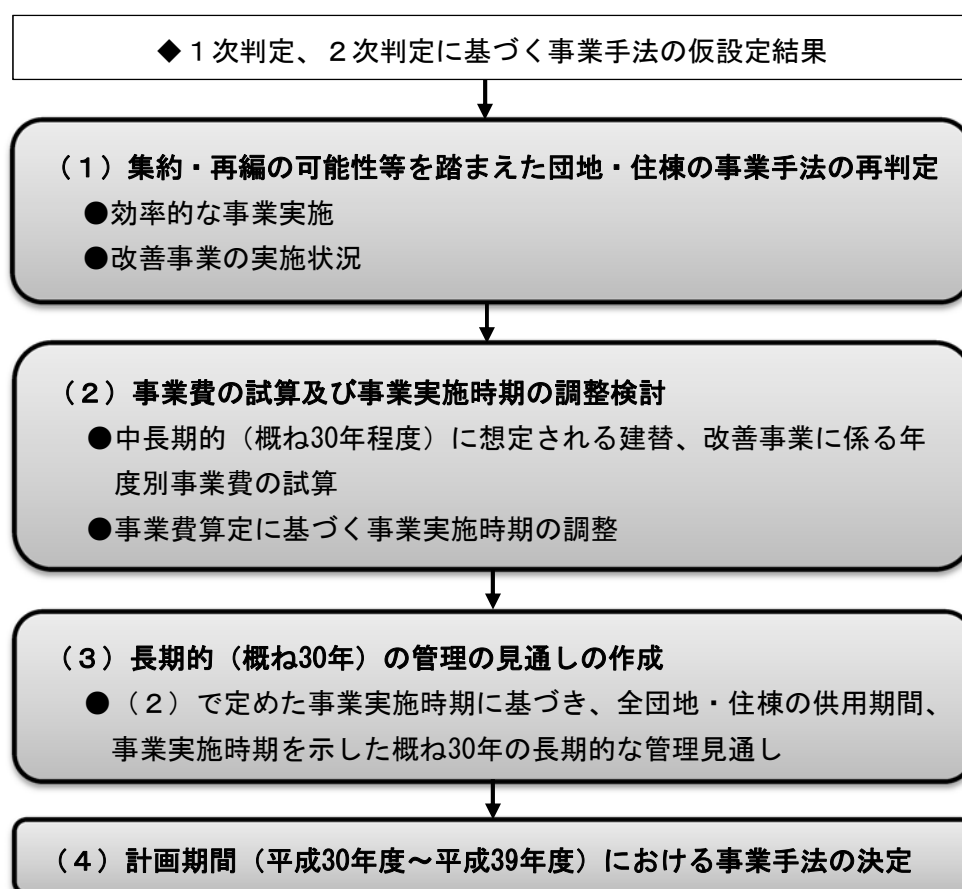
これまでの検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地、住棟の事業手法の仮設定を行います。

事業手法の仮設定の考え方

	1次判定における事業手法			
	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	優先的な改善	優先的な建替
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	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止

3. 3次判定

ここでは、1次判定、2次判定における事業手法の仮設定結果に基づき、以下の4段階の検討により、計画期間内に実施する事業手法を決定します。



(1) 集約・再編の可能性等を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定、2次判定結果を踏まえ、集約・再編等の検討対象となりうる団地などについて、建替や改善等の事業手法の再判定を行います。

①効率的な事業実施

2次判定において、「神子団地」は「優先的な建替：簡易耐火構造平家6棟」と「優先的な改善：耐火構造1棟」が混在する結果となっています。

そこで、「優先的改善」と判定されている住棟について、改善事業の実施による長寿命化や安全性・居住性の向上を図る場合と建替を行う場合のライフサイクルコスト（LCC）の比較を行いました。

結果として、改善事業の実施による長寿命化等を図るより、建替を行うほうがLCCを縮減できることから、「神子団地」の全ての住棟を「優先的な建替」と再判定します。

ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果

改善を行う場合のLCC	278,160円/戸・年
建替を行う場合のLCC	259,748円/戸・年

また、2次判定で、「当面管理する（建替を前提としない）団地」で「優先的な用途廃止」、もしくは「改善し当面維持管理」と判定された団地については、以下に示す考え方に基づき、再判定を行います。

再判定の考え方

管理方針	事業手法	団地名	再判定の考え方及び結果
当面管理する 団地	優先的な用途廃止	山峯(2), 山峯(3), 戸子田(1)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設年度が昭和52年～昭和58年であるが、建物・設備の状況は比較的良好である。 ・したがって、現入居者の退去状況を見ながら随時、用途廃止を行う方針とし、「当面維持管理」と再判定する。
	改善し当面維持管理	武、金山(2)	

②改善事業の実施状況

- 2次判定で「継続管理する団地で維持管理」もしくは「継続管理する団地で改善」と仮設定されている団地・住棟について、これまでの改善事業の実施状況を踏まえ、以下の考え方に基づき再判定を行います。
 - 2次判定において、継続管理する団地で「維持管理」と判定されているが、改善事業が未実施の状況にある団地・住棟については、「改善」もしくは「優先的な改善」と再判定します。
 - 2次判定において、継続管理する団地で「改善」と判定されているが、改善事業を実施して、標準管理期間（10年）に満たない団地・住棟については、「維持管理」と再判定します。
- 2次判定で「継続管理する団地で優先的な建替」と仮設定と判定されている「正香団地」、「久富木団地」については、居住性向上型の改善事業（水洗化）実施後の標準修繕周期（水洗化：30年）に満たないことから、「維持管理」と再判定します。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

「(1) 集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」の結果に基づき、中長期的な期間（30年間：平成30年度～平成59年度）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用の試算を行います。

年度別事業費の試算を行った結果、計画期間内に「建替」「用途廃止」「改善」の各事業が集中し、事業量及び事業費が多大となるため、計画期間内の建替は、昭和40年代に建設された「上向東団地」、「湯之坊団地」、「神子団地」を優先するものとし、「中津川団地」については、需要動向を勘案しつつ計画期間以降の建替とします。

(3) 長期的（概ね30年）な管理の見通し

「(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」の結果を踏まえ、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを定めます。

長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえ、見直しを行うこととします。なお、長期的な見通しについて、以下の期間に区分して設定します。

- 計画期間内：平成30年度～平成39年度
- 構想（前期）：平成40年度～平成49年度
- 構想（後期）：平成50年度～平成59年度

(4) 計画期間における事業手法の決定

「(3) 長期的（概ね30年）な管理の見通し」の検討結果を踏まえ、計画期間内（平成30年度～平成39年度：10年間）に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止）を決定します。

なお、改善事業を実施する住棟については、改善項目や効率性等から個別改善を行うか、全面改善を行うかを決定します。

また、個別改善については、どの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断します。

改善メニュー選定の考え方は以下の通りです。

- ・個別改善事業は全て「長寿命化型改善（屋根・外壁改修）」を選定します。
- ・居住性に関する施設整備状況等を踏まえ、「安全性確保型改善」、「福祉対応型改善」、「居住性向上型改善」を選定します。

上記の検討結果に基づく、計画期間内の事業手法別戸数は以下の表のとおりとなります。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数

	現況	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数①=②+③+④	476戸	493戸	432戸	-
うち公営住宅	450戸	467戸	406戸	-
うち特定公共賃貸住宅	26戸	26戸	26戸	-
事業手法別戸数	・新規整備事業予定戸数②	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数③	473戸	414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	67戸	58戸	125戸
	個別改善事業予定戸数	67戸	58戸	125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	406戸	356戸	-
	・建替事業予定戸数④	20戸	18戸	38戸
・用途廃止予定戸数	3戸	26戸	29戸	

*現況戸数には、おしどり団地のH29整備戸数（10戸）を含む

4. 判定結果のまとめ

団地名	種別	地域	建物構造	住棟数	管理戸数	建設年度	1次判定			2次判定		3次判定										備考		
							管理方針	改善の可否	GR	管理方針	事業手法	①集約再編の可能性等を踏まえた事業手法の再判定	②事業費の試算及び事業実施時期の調整、③長期的管理の見通し						④計画期間内【H30～H39】の事業手法の決定					
													供用期間	計画期間【H30～H39】		構想前期【H40～H49】		構想後期【H49～H50】		事業手法	改善種別		事業実施時期	計画管理戸数
														事業手法	事業費(千円)	事業手法	事業費(千円)	事業手法	事業費(千円)					
おしどり	公営	宮之城	木造	5棟	10戸	H29～H30	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	建替	建替	45年	建替	335,000	維持管理		維持管理		建替	-	1～5年目	30戸	旧五日町団地の建替(事業中)現況棟数、戸数はH29整備分
上向西(1)	公営	宮之城	簡平	2棟	8戸	S39	継続管理の判断を留保	優先的な対応が必要【改善不可能】	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	計画期間内	用途廃止	4,800					用途廃止	-	6～10年目		
上向東	公営	宮之城	簡平	3棟	16戸	S40	継続管理する	優先的な対応が必要【改善不可能】	-	継続管理する団地	優先的な建替	優先的な建替	45年	建替	105,000	維持管理		改善	7,200	建替	-	6～10年目	6戸	供用期間は建替後
湯田	公営	宮之城	簡平	1棟	4戸	S40	継続管理の判断を留保	優先的な対応が必要【改善不可能】	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	計画期間内	用途廃止	2,400					用途廃止	-	6～10年目		
轟原西	公営	宮之城	簡平	2棟	7戸	S42	継続管理の判断を留保	優先的な対応が必要【改善不可能】	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	計画期間内	用途廃止	4,200					用途廃止	-	6～10年目		
城之口	公営	宮之城	簡平	1棟	3戸	S45	継続管理の判断を留保	優先的な対応が必要【改善不可能】	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	計画期間内	用途廃止	1,800					用途廃止	-	1～5年目		
湯之坊	公営	宮之城	簡平	5棟	20戸	S48	継続管理する	優先的な対応が必要【改善不可能】	-	継続管理する団地	優先的な建替	優先的な建替	45年	建替	105,000	維持管理		改善	7,200	建替	-	6～10年目	6戸	供用期間は建替後
東谷北	公営	宮之城	簡平	2棟	5戸	S50	継続管理の判断を留保	優先的な対応が必要【改善不可能】	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	計画期間内	用途廃止	3,000					用途廃止	-	6～10年目		
湯之元	公営	宮之城	簡平	1棟	2戸	S50	継続管理の判断を留保	優先的な対応が必要【改善不可能】	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	計画期間内	用途廃止	1,200					用途廃止	-	6～10年目		
正香	公営	宮之城	簡平	2棟	6戸	S52	継続管理する	優先的な対応が必要【改善不可能】	-	継続管理する団地	優先的な建替	維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	3,600			維持管理	-	-	6戸	
久富木	公営	宮之城	簡平	2棟	4戸	S53	継続管理する	優先的な対応が必要【改善不可能】	-	継続管理する団地	優先的な建替	維持管理	構想後期	維持管理		維持管理		用途廃止	2,400	維持管理	-	-	4戸	
五日町西(1)	公営	宮之城	低層耐火	1棟	12戸	S55	継続管理する	優先的な対応が必要【改善可能】	A	継続管理する団地	優先的な改善	優先的な改善	70年	改善	1,750	改善	14,400	維持管理		個別改善	安全確保型(耐震診断)	1～5年目	12戸	耐震診断結果に基づき、耐震改修を行う
五日町西(2)	公営	宮之城	中層耐火	1棟	16戸	S57	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	70年	維持管理		改善	19,200	維持管理		維持管理	-	-	16戸	
溝添	公営	宮之城	低層耐火	3棟	14戸	S56	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	70年	維持管理		改善	16,800	維持管理		維持管理	-	-	14戸	
上向(1)	公営	宮之城	低層耐火	1棟	12戸	S58	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	70年	維持管理		改善	14,400	維持管理		維持管理	-	-	12戸	
上向(2)	公営	宮之城	木造	2棟	4戸	S60	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	2,400			維持管理	-	-	4戸	構想前期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
山崎上	公営	宮之城	木造	2棟	4戸	S59	継続管理の判断を留保	改善が必要	B	継続管理する団地	改善	維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	2,400			維持管理	-	-	4戸	構想前期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
柿の木	公営	宮之城	木造	2棟	4戸	S59	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	2,400			維持管理	-	-	4戸	構想前期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
椋野	公営	宮之城	木造	1棟	2戸	S59	継続管理の判断を留保	改善が必要	B	継続管理する団地	改善	維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	1,200			維持管理	-	-	2戸	構想前期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
青芝野	公営	宮之城	木造	2棟	4戸	S60,S63	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	2,400			維持管理	-	-	4戸	構想前期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
船木下	公営	宮之城	木造	2棟	4戸	S60	継続管理の判断を留保	改善が必要	B	継続管理する団地	改善	維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	2,400			維持管理	-	-	4戸	構想前期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
古野	公営	宮之城	木造	4棟	8戸	S60	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	優先的な改善	構想前期	改善	7,200	用途廃止	4,800			個別改善	長寿命化型(屋根・外壁改修)	1～5年目	8戸	構想前期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
北原	公営	宮之城	木造	2棟	4戸	S60	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	2,400			維持管理	-	-	4戸	構想前期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
上向西(2)	公営	宮之城	低層耐火	1棟	12戸	S61	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	70年	維持管理		改善	14,400	維持管理		維持管理	-	-	12戸	
永尾	公営	宮之城	木造	3棟	6戸	S61	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	3,600			維持管理	-	-	6戸	構想前期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
ウッドタウン	公営	宮之城	木造	18棟	34戸	S62～H1	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	優先的な改善	構想後期	改善	30,600	維持管理		用途廃止	20,400	個別改善	長寿命化型(屋根・外壁改修)	6～10年目	34戸	構想後期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
永尾東	公営	宮之城	木造	1棟	2戸	S62	継続管理の判断を留保	改善が必要	B	継続管理する団地	改善	維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	1,200			維持管理	-	-	2戸	構想前期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
三腰	公営	宮之城	木造	1棟	3戸	H6	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	維持管理	優先的な改善	構想後期	改善	2,700	維持管理		用途廃止	1,800	個別改善	長寿命化型(屋根・外壁改修)	1～5年目	3戸	構想後期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
観月台	公営	宮之城	木造	11棟	22戸	H6～H8	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	維持管理	優先的な改善	構想後期	改善	19,800	維持管理		用途廃止	13,200	個別改善	長寿命化型(屋根・外壁改修)	1～5年目	22戸	構想後期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。

団地名	種別	地域	建物構造	住棟数	管理戸数	建設年度	1次判定			2次判定		3次判定										備考		
							管理方針	改善の要否	GR	管理方針	事業手法	①集約再編の可能性等を踏まえた事業手法の再判定	②事業費の試算及び事業実施時期の調整、③長期的管理の見通し						④計画期間内【H30～H39】の事業手法の決定					
													供用期間	計画期間【H30～H39】		構想前期【H40～H49】		構想後期【H49～H50】		事業手法	改善種別		事業実施時期	計画管理戸数
														事業手法	事業費(千円)	事業手法	事業費(千円)	事業手法	事業費(千円)					
白男川	公営+特公費	宮之城	低層耐火	1棟	4戸	H10	継続管理の判断を留保	改善不要	B	継続管理する団地	維持管理	改善	70年	維持管理		維持管理		改善	4,800	維持管理	-	-	4戸	
平川	公営	宮之城	低層耐火	1棟	4戸	H12	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	維持管理	改善	70年	維持管理		維持管理		改善	4,800	維持管理	-	-	4戸	
宮之城東谷	公営	宮之城	木造	19棟	38戸	H17～H19	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	維持管理	維持管理	45年	維持管理		改善	34,200	維持管理		維持管理	-	-	38戸	
たばる	公営	宮之城	木造	2棟	4戸	H23	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	維持管理	維持管理	45年	維持管理		維持管理		改善	3,600	維持管理	-	-	4戸	
山崎団地	公営	宮之城	木造	2棟	10戸	H25～H26	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	維持管理	維持管理	45年	維持管理		維持管理		改善	9,000	維持管理	-	-	10戸	
神子	公営	鶴田	簡平、低層耐火	7棟	17戸	S43,S46,S47,S54	継続管理する	優先的な対応が必要【改善不可能】	-	継続管理する団地	優先的な建替	優先的な建替	45年	建替	90,000	維持管理		改善	7,200	建替	-	6～10年目	6戸	供用期間は建替後
岩之上	公営	鶴田	低層耐火	9棟	23戸	S58～S60	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	70年	維持管理		維持管理		維持管理		維持管理	-	-	23戸	改善事業は今後の需要動向をみて実施を判断する。
久保田	公営	鶴田	木造	6棟	11戸	S63～H1	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	6,600			維持管理	-	-	11戸	構想前期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
市場	公営	鶴田	木造	8棟	16戸	H2～H4	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	優先的な改善	構想後期	改善	14,400	維持管理		用途廃止	9,600	個別改善	長寿命化型(屋根・外壁改修)	1～5年目	16戸	構想後期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
あじさい	公営	鶴田	木造	8棟	16戸	H5～H7	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	維持管理	維持管理	構想後期	維持管理		維持管理		用途廃止	9,600	維持管理	-	-	16戸	構想後期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
つるだ駅ニュータウン	特公費	鶴田	木造	12棟	12戸	H8,H10～H12	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	維持管理	優先的な改善	構想後期	改善	10,800	維持管理		用途廃止	7,200	個別改善	長寿命化型(屋根・外壁改修)	6～10年目	12戸	構想後期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
山峯(2)	公営	薩摩	簡平	2棟	4戸	S52	継続管理の判断を留保	優先的な対応が必要【改善不可能】	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	当面維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	2,400			維持管理	-	-	4戸	
中津川	公営	薩摩	簡平	2棟	5戸	S53	継続管理する	優先的な対応が必要【改善不可能】	-	継続管理する団地	優先的な建替	優先的な建替	計画期間内	維持管理		建替	70,000			維持管理	-	-	5戸	昭和40年代に建設された団地の建替を優先し、計画期間内は維持管理とする
戸子田(1)	公営	薩摩	簡平	2棟	6戸	S55	継続管理の判断を留保	優先的な対応が必要【改善不可能】	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	当面維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	3,600			維持管理	-	-	6戸	
山峯(3)	公営	薩摩	簡平	2棟	4戸	S55	継続管理の判断を留保	優先的な対応が必要【改善不可能】	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	当面維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	2,400			維持管理	-	-	4戸	
武	公営	薩摩	簡平	2棟	4戸	S56	継続管理の判断を留保	改善が必要	B	当面管理する団地	改善し当面維持管理	当面維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	2,400			維持管理	-	-	4戸	
金山(2)	公営	薩摩	簡平	2棟	4戸	S58	継続管理の判断を留保	改善が必要	B	当面管理する団地	改善し当面維持管理	当面維持管理	構想前期	維持管理		用途廃止	2,400			維持管理	-	-	4戸	
向川	公営	薩摩	低層耐火	1棟	12戸	S63	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	70年	維持管理		改善	14,400	維持管理		維持管理	-	-	12戸	
野中	公営	薩摩	低層耐火	1棟	12戸	H1	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	維持管理	70年	維持管理		改善	14,400	維持管理		維持管理	-	-	12戸	
不堂	公営	薩摩	木造	3棟	6戸	H2	継続管理する	改善が必要	A	継続管理する団地	改善	優先的な改善	構想後期	改善	5,400	維持管理		用途廃止	3,600	個別改善	長寿命化型(屋根・外壁改修)	1～5年目	6戸	構想後期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
戸子田(2)	特公費	薩摩	木造	4棟	4戸	H5	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	維持管理	優先的な改善	構想後期	改善	3,600	維持管理		用途廃止	2,400	個別改善	長寿命化型(屋根・外壁改修)	6～10年目	4戸	構想後期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
藤川	特公費	薩摩	木造	6棟	6戸	H6	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	維持管理	優先的な改善	構想後期	改善	5,400	維持管理		用途廃止	3,600	個別改善	長寿命化型(屋根・外壁改修)	6～10年目	6戸	構想後期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
吉川	特公費	薩摩	木造	2棟	2戸	H7	継続管理する	改善不要	-	継続管理する団地	維持管理	優先的な改善	構想後期	改善	1,800	維持管理		用途廃止	1,200	個別改善	長寿命化型(屋根・外壁改修)	6～10年目	2戸	構想後期の用途廃止については、需要動向を踏まえ建替も検討する。
計					476戸										755,850		260,800		118,800				432戸	

第5章. 事業手法別の実施方針

5-1. 点検の実施方針

1. 定期点検の実施方針

- ▶ 定期点検に関する鹿児島県の基準(共同住宅5階以上、床面積1,500㎡超)を参考に、中層耐火構造(3階以上)の住棟を対象として、建築基準法第12条に準じた定期点検を概ね3年に1回程度実施します。

2. 日常点検の実施方針

- ▶ 定期点検の他に、外観から目視により容易に確認することが可能な部位等については、必要に応じて日常点検を行います。
- ▶ 日常点検は、定期的な巡回や修繕対応などの機会に併せて行います。
- ▶ 日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者による実施可能な簡便なものとし、点検項目等は「公営住宅等点検マニュアル 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。
- ▶ バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部位や、入居者の安全性に係る部位等については、住居内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、入居者が退室した際に、それらの部位等の点検を行います
- ▶ 点検結果についてはデータベース化し、計画的な修繕、維持管理に役立てることとします。

5-2. 計画修繕の実施方針

- ▶ 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ます。
- ▶ 計画修繕は、一定の居住性や安全性が確保され、かつ建設後もしくは個別改善事業を実施して10年を経過していないストックの建物・住戸の主要部位(外壁、屋根、給排水施設、電気設備等)について、標準的な修繕周期を踏まえ実施します。

標準的な修繕時期(参考)

修繕工事項目		修繕周期	
建 物	屋根防水	12年	
	外壁塗装		
	床防水	18年	
建具類	玄関ドア	補修12年 取替36年	
	窓サッシ類		
設 備	給水設備	給水管	補修15年 取替30年
	排水設備	排水管	補修15年 取替30年
	ガス設備	ガス管(屋内)	取替30年
	電灯設備	電灯設備	取替15年
		配電盤類	取替30年

*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)を基に作成

- ▶ 従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる修繕については、個別改善事業（長寿命化型）により対応します。
- ▶ 耐用年限を既に経過している住棟については、住戸内設備等の経年劣化の対応を主とした経常的な修繕対応を図るものとします。
- ▶ 計画修繕に加え、改善事業が必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性を検討した上で、両工事を同時期に行うなど、効率的に実施します。
- ▶ 同時期に計画修繕を行う住棟が複数存在する場合は、点検結果に基づいた安全性の評価を行った上で、優先順位を定めて実施します。
- ▶ 計画修繕を実施した際には、将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、履歴の蓄積を図ります。

5-3. 改善事業の実施方針

(1) 長寿命化型改善

一定の居住性や安全性が確保されており、建設後もしくは長寿命化型の個別改善事業（屋根防水、外壁改修等）を実施して一定期間（木造は10年、耐火構造は15年）以上を経過した住棟については、躯体の耐久性の向上を図る観点から、屋根防水、外壁改修などの長寿命化型改善を実施します。

長寿命化型改善の内容

改善工種	建物構造	内 容
外壁改修	耐火構造	外壁躯体の吹き付け塗装部についてケレン（さび落としや脆弱な旧塗装の除去）、躯体補修の上、耐久性が現状より高い仕様の塗装を行います。
	木 造	外壁は、旧来のリシン系から防水性のより高い仕様の塗装を行います。外壁の一部に木材を使用している箇所は木材保護塗装を、床下部等の躯体においてはシロアリ防蟻処理を行い耐久性の向上を図ります。
屋根防水		R C構造の平屋根においては、防水性の向上を図るため、現在の屋上に防水層を設置します。 屋根瓦については、景観性・耐久性の高い塗装を行います。

(2) 居住性向上型

引き続き活用を図る住棟について、住戸や共用部における設備等の機能向上を行うことにより、居住性の向上を進めます。

(3) 福祉対応型改善

引き続き活用を図る住棟のうち高齢化対応が未対応となっている住棟について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用空間等のバリアフリー化を進めます。

(4) 安全性確保型改善

引き続き活用を図る住棟について、耐震診断及びこれに基づく耐震改修、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した設備等の設置を行います。

5-4. 建替事業の実施方針

- ▶ 建替の対象となっている住棟は全て現時点で耐用年限を経過している状態であることから、早期の建替事業の実施に努めます。
- ▶ 建替の実施にあたっては、計画地の敷地条件から確保できる戸数を定めるとともに、計画地及び周辺地域の状況に配慮した住棟・外構の整備、集会所などの併設施設の必要性など団地整備にかかる基本的な方向性を定めた上で整備することとします。
- ▶ 住宅、住戸、共用空間については、公営住宅等整備基準（平成10年4月21日建設省令第8号）に基づく整備水準を確保するとともに、高齢者、障害者に配慮した仕様とします。

建替事業を実施する団地一覧

団地名	従前戸数	構造	建設年度	計画管理戸数	備考
おしどり	39戸	簡平	S40～41	30戸 (20戸)	旧五日町団地の非現地建替(事業中) () は計画期間内建替戸数
上向東	16戸	簡平	S40	6戸	
湯之坊	20戸	簡平	S40	6戸	
神子	17戸	簡平	S45	6戸	
建替後計画管理戸数計				48戸	

5-5. 用途廃止の実施方針

- ▶ 標準管理期間を超えたもので、建替以外の理由で現在募集停止している団地については、入居者の退去や移転先の確保を踏まえ、順次、用途廃止を進めます。
- ▶ 現況の敷地が狭小で現位置での建替が難しく、建替が必要な複数の団地が近接して立地していることなどから統合を行う団地については、建替事業の実施状況を踏まえ、順次用途廃止を行います。
- ▶ 用途廃止後の跡地については、地域のコミュニティ形成の場、公益性の高い施設等の立地スペース、住宅地としての分譲等の活用策を検討します。

用途廃止を実施する団地

団地名	従前戸数	構造	建設年度	戸数	備考
上向西(1)	8戸	簡平	S39	-8戸	
湯田	4戸	簡平	S40	-4戸	
轟原西	7戸	簡平	S42	-7戸	
城之口	3戸	簡平	S45	-3戸	
東谷北	5戸	簡平	S50	-5戸	
湯之元	2戸	簡平	S50	-2戸	
減戸数計				-29戸	

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

これまでの検討結果に基づいた、計画期間内の事業実施予定について以下に示します。

①建替事業

種別	地域	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	計画戸数	備考
公営	宮之城	おしどり	5棟	10戸	木造	H29~H33	建替	建替	建替	建替							30戸	旧五日町団地の非現地建替
	宮之城	上向東	3棟	16戸	簡平	S40					建替	建替	建替				6戸	
	宮之城	湯之坊	5棟	20戸	簡平	S48								建替	建替	建替	6戸	
	鶴田	神子	7棟	17戸	簡平,耐火	S43,S46,S47,S54									建替	建替	6戸	
計			20棟	63戸													48戸	

②改善事業

種別	地域	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	計画戸数	備考
公営	宮之城	五日町西(1)	1棟	12戸	耐火	S55					耐震診断						12戸	耐震診断結果に基づき耐震改修を行う
	宮之城	古野	4棟	8戸	木造	S60		屋根・外壁改修									8戸	
	宮之城	ウッドタウン	18棟	34戸	木造	S62~H1						屋根・外壁改修	屋根・外壁改修	屋根・外壁改修			34戸	
	宮之城	三腰	1棟	3戸	木造	H6						屋根・外壁改修					3戸	
	宮之城	観月台	11棟	22戸	木造	H6~H8		屋根・外壁改修	屋根・外壁改修	屋根・外壁改修							22戸	
	鶴田	市場	8棟	16戸	木造	H2~H4		屋根・外壁改修	屋根・外壁改修	屋根・外壁改修							16戸	
	薩摩	不堂	3棟	6戸	木造	H2						屋根・外壁改修					6戸	
特公賃	鶴田	つるだ駅ニュータウン	12棟	12戸	木造	H8,H10~H12								屋根・外壁改修	屋根・外壁改修	屋根・外壁改修	12戸	
	薩摩	戸子田(2)	4棟	4戸	木造	H5					屋根・外壁改修						4戸	
	薩摩	藤川	6棟	6戸	木造	H6						屋根・外壁改修					6戸	
	薩摩	吉川	2棟	2戸	木造	H7							屋根・外壁改修				2戸	
計			70棟	125戸													125戸	

③用途廃止

種別	地域	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	計画戸数	備考	
公営	宮之城	上向西(1)	2棟	8戸	簡平	S39										用途廃止	-8戸		
	宮之城	湯田	1棟	4戸	簡平	S40										用途廃止	-4戸		
	宮之城	轟原西	2棟	7戸	簡平	S42										用途廃止	-7戸		
	宮之城	城之口	1棟	3戸	簡平	S45	用途廃止											-3戸	
	宮之城	東谷北	2棟	5戸	簡平	S50										用途廃止	-5戸		
	宮之城	湯之元	1棟	2戸	簡平	S50										用途廃止	-2戸		
計			9棟	29戸													-29戸		

④維持管理

種別	地域	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	計画戸数	備考	
公営	宮之城	五日町西(2)	1棟	16戸	耐火	S57											16戸		
	宮之城	溝添	3棟	14戸	耐火	S56											14戸		
	宮之城	上向(1)	1棟	12戸	耐火	S58											12戸		
	宮之城	上向(2)	2棟	4戸	木造	S60												4戸	
	宮之城	山崎上	2棟	4戸	木造	S59												4戸	
	宮之城	柿の木	2棟	4戸	木造	S59												4戸	
	宮之城	柵野	1棟	2戸	木造	S59												2戸	
	宮之城	青芝野	2棟	4戸	木造	S60,S63												4戸	
	宮之城	船木下	2棟	4戸	木造	S60												4戸	
	宮之城	北原	2棟	4戸	木造	S60												4戸	
	宮之城	上向西(2)	1棟	12戸	耐火	S61												12戸	
	宮之城	永尾	3棟	6戸	木造	S61												6戸	
	宮之城	永尾東	1棟	2戸	木造	S62												2戸	
	宮之城	白尾川	1棟	4戸	耐火	H10												4戸	
	宮之城	平川	1棟	4戸	耐火	H12												4戸	
	宮之城	宮之城東谷	19棟	38戸	木造	H17~H19												38戸	
	宮之城	たばる	2棟	4戸	木造	H23												4戸	
	宮之城	山崎団地	2棟	10戸	木造	H25~H26												10戸	
	鶴田	岩之上	9棟	23戸	耐火	S58~S60												23戸	
	鶴田	久保田	6棟	11戸	木造	S63~H1												11戸	
	鶴田	あじさい	8棟	16戸	木造	H5~H7												16戸	
	薩摩	中津川	2棟	5戸	簡平	S53												5戸	
	薩摩	向川	1棟	12戸	耐火	S63												12戸	
	薩摩	野中	1棟	12戸	耐火	H1												12戸	
	宮之城	正香	2棟	6戸	簡平	S52												6戸	
	宮之城	久富木	2棟	4戸	簡平	S53												4戸	
	薩摩	山峯(2)	2棟	4戸	簡平	S52												4戸	
	薩摩	戸子田(1)	2棟	6戸	簡平	S55												6戸	入居者が全員退去したのちに用途廃止
薩摩	山峯(3)	2棟	4戸	簡平	S55												4戸		
薩摩	武	2棟	4戸	簡平	S56												4戸		
薩摩	金山(2)	2棟	4戸	簡平	S58												4戸		
計			89棟	259戸													259戸		
管理戸数計				476戸													432戸		

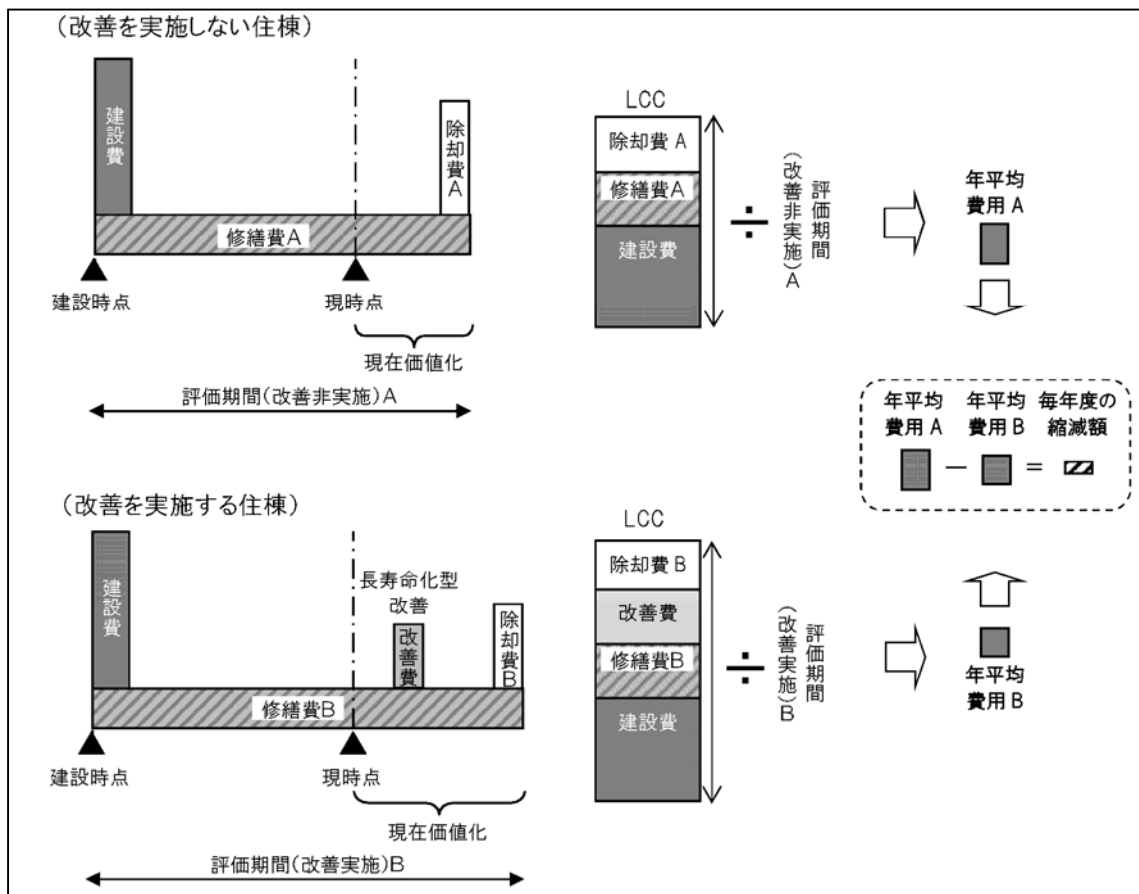
第7章. ライフサイクルコストとその縮減効果

7-1. ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

計画期間内に建替事業を実施する公営住宅等についてはライフサイクルコスト（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、LCCの縮減効果を算出します。

LCC及びその縮減効果の算出は、改定指針に基づき、以下の考え方のもとに行います。

- $LCC = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{改善費} + \text{除却費}) / \text{評価期間}$
- $LCC \text{の縮減効果} = \text{計画前LCC} - \text{計画後LCC}$
 - ・ 計画前LCC = $(\text{建設費} + \text{修繕費A} + \text{除却費A}) / \text{評価期間 (改善非実施) A}$
 - ・ 計画後LCC = $(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費B} + \text{除却費B}) / \text{評価期間 (改善実施) B}$



LCC縮減効果の算出イメージ

①建設費

➤ 建替事業のLCC算出に係る建設費は、現在建設中の「おしどり団地」の戸当たり建設費を基に算出します。

おしどり団地の床面積あたり建設費

住戸タイプ	床面積	戸当たり建設費
Aタイプ	48.28 m ²	13,500 千円/戸
Bタイプ	67.9 m ²	16,350 千円/戸

- 改善事業のLCC縮減効果算出に係る建設費は、公営住宅については、近傍家賃算出式により算出されている当該住棟の推定再建築費を使用し、特定公共賃貸住宅については、戸当たり建築面積、建設年度等が近似している公営住宅の推定再建築費を基に算出します。

②修繕費

建設後、評価期間末までに実施する累積修繕工費費として、改定指針に示される修繕費乗率を建設費に乗じて算出します。

なお、改善事業と重複する修繕項目（屋根防水、外壁塗装等）は、累積修繕費から控除することとします。

③改善費

当計画に基づく改善事業費の総額を計上します。

④除却費

評価期間末に実施する建物の除却費を計上します。

⑤評価期間

評価期間は建物構造別に以下のとおり設定します。

		計画前 LCC 評価期間 (改善非実施)		計画後 LCC 評価期間 (改善実施)
木造	耐用 年限	未経過	30年 (耐用年限)	45年 (耐用年限+15年)
		経過	建設時点から改善事業 実施年度までの期間	計画前 LCC 評価期間+15年
耐火		50年 (減価償却資産の耐用年数等に関する 大蔵省令に示されている、「鉄筋コ ンクリート造(住宅用)：耐用年数 47年」を基に設定)		70年 (耐用年限)

⑥現在価値化

現時点以降に発生する建設費、修繕費、改善費、除却費については、社会的割引率を適用して現在価値化を行います。

- ・ 現在価値 = 現時点以降の修繕費、改善費・除却費 × 現在価値化係数 a
- ・ 現在価値化係数 $a = 1 \div (1 + b)^c$
 - b : 社会的割引率 4%
 - c : 現時点以降の経過年数

7-2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

先のLCC縮減効果算出の考え方に基づき算出したLCC及びその縮減額は、下表の通りとなります。

1. 建替事業のLCC算出結果

団地名	種別	地域	棟数	戸数	構造	建替 実施年度	LCC (円/棟・年)
おしどり	公営	宮之城	15	30	木造	H29～H33	865,365
上向東	公営	宮之城	3	6	木造	H34～H36	607,737
湯之坊	公営	宮之城	3	6	木造	H37～H39	540,276
神子	公営	鶴田	3	6	木造	H38～H39	519,496

2. 改善事業のLCC縮減効果算出結果

①公営住宅

団地名	住棟	地域	戸数	構造	建設年度	改善実施年度	計画前LCC (円/戸・年) ①	計画後LCC (円/戸・年) ②	LCC縮減効果 (円/棟・年) (①-②)×戸数
古野	1	宮之城	2	木造	S60	H31	424,823	348,862	151,922
古野	2	宮之城	2	木造	S60	H31	424,823	348,862	151,922
古野	3	宮之城	2	木造	S60	H31	424,823	348,862	151,922
古野	4	宮之城	2	木造	S60	H31	424,823	348,862	151,922
ウッドタウン	1	宮之城	2	木造	S62	H35	378,931	292,226	173,410
ウッドタウン	2	宮之城	2	木造	S62	H35	378,931	292,226	173,410
ウッドタウン	3	宮之城	2	木造	S62	H35	378,931	292,226	173,410
ウッドタウン	4	宮之城	2	木造	S62	H35	403,000	310,450	185,100
ウッドタウン	5	宮之城	2	木造	S62	H35	403,000	310,450	185,100
ウッドタウン	6	宮之城	2	木造	S63	H35	463,795	358,444	210,702
ウッドタウン	7	宮之城	2	木造	S63	H35	463,795	358,444	210,702
ウッドタウン	8	宮之城	2	木造	S63	H35	463,795	358,444	210,702
ウッドタウン	9	宮之城	2	木造	S63	H35	440,523	340,108	200,830
ウッドタウン	10	宮之城	1	木造	H1	H36	364,779	281,585	83,194
ウッドタウン	11	宮之城	1	木造	H1	H36	463,456	356,677	106,779
ウッドタウン	12	宮之城	2	木造	H1	H36	375,017	289,469	171,096
ウッドタウン	13	宮之城	2	木造	H1	H36	375,017	289,469	171,096
ウッドタウン	14	宮之城	2	木造	H1	H36	375,017	289,469	171,096
ウッドタウン	15	宮之城	2	木造	H1	H36	391,717	302,207	179,020
ウッドタウン	16	宮之城	2	木造	H1	H36	415,382	320,736	189,292
ウッドタウン	17	宮之城	2	木造	H1	H36	415,382	320,736	189,292
ウッドタウン	18	宮之城	2	木造	H1	H36	415,382	320,736	189,292
三腰	1	宮之城	3	木造	H6	H34	460,986	350,847	335,823
観月台	1	宮之城	2	木造	H6	H31	511,303	389,873	242,860
観月台	2	宮之城	2	木造	H6	H31	486,229	370,261	231,936
観月台	3	宮之城	2	木造	H6	H31	500,438	380,513	239,850
観月台	4	宮之城	2	木造	H7	H31	508,858	386,394	243,464
観月台	5	宮之城	2	木造	H7	H32	496,631	375,820	241,622

団地名	住棟	地域	戸数	構造	建設年度	改善実施年度	計画前 LCC (円/戸・年) ①	計画後 LCC (円/戸・年) ②	LCC 縮減効果 (円/棟・年) (①-②)×戸数
観月台	6	宮之城	2	木造	H7	H32	508,953	384,998	247,910
観月台	7	宮之城	2	木造	H7	H32	499,842	378,440	242,804
観月台	8	宮之城	2	木造	H7	H32	499,842	378,440	242,804
観月台	9	宮之城	2	木造	H8	H33	506,981	381,978	250,006
観月台	10	宮之城	2	木造	H8	H33	532,452	401,675	261,554
観月台	11	宮之城	2	木造	H8	H33	532,452	401,675	261,554
市場	1	鶴田	2	木造	H2	H31	362,744	282,307	160,874
市場	2	鶴田	2	木造	H2	H31	381,792	296,331	170,922
市場	3	鶴田	2	木造	H3	H32	361,708	279,354	164,708
市場	4	鶴田	2	木造	H3	H32	355,316	273,909	162,814
市場	5	鶴田	2	木造	H3	H32	361,708	279,354	164,708
市場	6	鶴田	2	木造	H3	H32	355,316	273,909	162,814
市場	7	鶴田	2	木造	H4	H33	379,712	291,654	176,116
市場	8	鶴田	2	木造	H4	H33	381,693	292,350	178,686
不堂	1	薩摩	2	木造	H2	H34	600,979	458,167	285,624
不堂	2	薩摩	2	木造	H2	H34	600,979	458,167	285,624
不堂	3	薩摩	2	木造	H2	H34	600,979	458,167	285,624

②特定公共賃貸住宅

団地名	住棟	地域	戸数	構造	建設年度	改善実施年度	計画前 LCC (円/戸・年) ①	計画後 LCC (円/戸・年) ②	LCC 縮減効果 (円/棟・年) (①-②)×戸数
つるだ駅ニュータウン	1	鶴田	1	木造	H8	H37	611,555	458,436	153,119
つるだ駅ニュータウン	2	鶴田	1	木造	H8	H37	611,555	458,436	153,119
つるだ駅ニュータウン	3	鶴田	1	木造	H8	H37	611,555	458,436	153,119
つるだ駅ニュータウン	4	鶴田	1	木造	H8	H37	611,555	458,436	153,119
つるだ駅ニュータウン	5	鶴田	1	木造	H10	H38	627,744	467,192	160,552
つるだ駅ニュータウン	6	鶴田	1	木造	H10	H38	627,744	467,192	160,552
つるだ駅ニュータウン	7	鶴田	1	木造	H10	H38	627,744	467,192	160,552
つるだ駅ニュータウン	8	鶴田	1	木造	H10	H38	627,744	467,192	160,552
つるだ駅ニュータウン	9	鶴田	1	木造	H11	H39	635,960	471,376	164,584
つるだ駅ニュータウン	10	鶴田	1	木造	H11	H39	635,960	471,376	164,584
つるだ駅ニュータウン	11	鶴田	1	木造	H12	H39	643,471	475,700	167,771
つるだ駅ニュータウン	12	鶴田	1	木造	H12	H39	643,471	475,700	167,771
戸子田(2)	1	薩摩	1	木造	H5	H34	490,240	373,468	116,772
戸子田(2)	2	薩摩	1	木造	H5	H34	490,240	373,468	116,772
戸子田(2)	3	薩摩	1	木造	H5	H34	490,240	373,468	116,772
戸子田(2)	4	薩摩	1	木造	H5	H34	490,240	373,468	116,772
藤川	1	薩摩	1	木造	H6	H35	535,854	405,325	130,529
藤川	2	薩摩	1	木造	H6	H35	551,973	416,999	134,974
藤川	3	薩摩	1	木造	H6	H35	556,139	420,016	136,123
藤川	4	薩摩	1	木造	H6	H35	551,395	416,580	134,815
藤川	5	薩摩	1	木造	H6	H35	526,998	397,517	129,481
藤川	6	薩摩	1	木造	H6	H35	528,513	398,615	129,898
吉川	1	薩摩	1	木造	H7	H36	572,529	430,060	142,469
吉川	2	薩摩	1	木造	H7	H36	572,529	430,060	142,469