

広尾町 住生活基本計画 公営住宅等長寿命化計画

概要版

平成 23 年度

目次

第 部	住生活基本計画	1
1.	はじめに	1
2.	広尾町の住宅と住環境に関する課題	2
3.	広尾町の住宅施策の展開	3
4.	計画の実現に向けて	8
第 部	公営住宅等長寿命化計画	9
1.	公営住宅等長寿命化計画の目的など	9
2.	長寿命化を図るべき公営住宅等の選定	10
3.	公営住宅等における建替事業の実施方針	12
4.	長寿命化のための維持管理計画	12
5.	長寿命化のための維持管理計画による効果	14

第 部 住生活基本計画

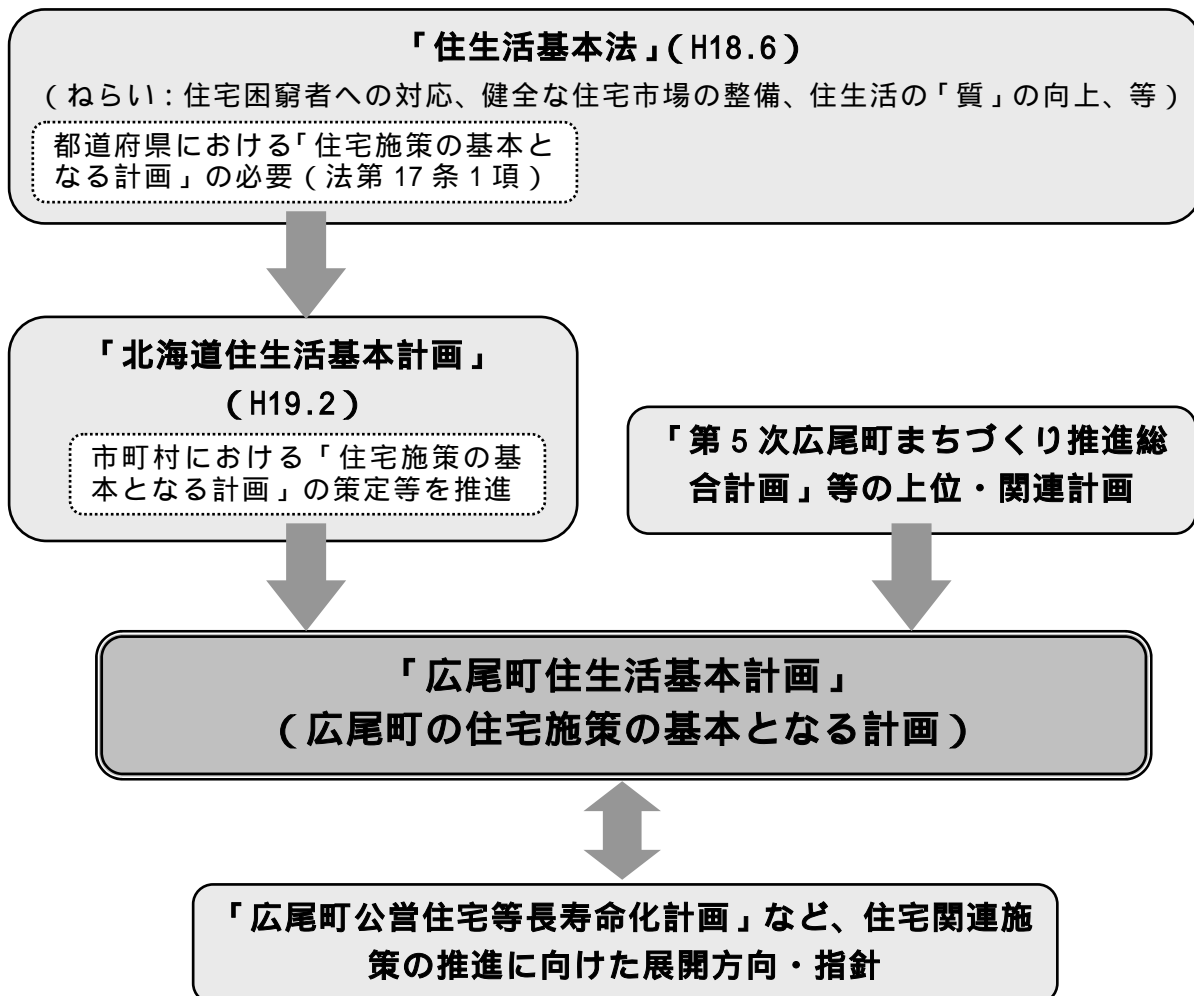
1. はじめに

計画の位置づけと目的

「広尾町住生活基本計画」は、住生活基本法の制定を踏まえて策定されている「北海道住生活基本計画」を受けて策定する、広尾町の住宅施策の基本的な方向をとりまとめたものである。

本計画は、広尾町の住宅・住環境の全体を対象に、地域の住宅事情や課題を踏まえ、今後、住宅施策として必要となる取り組みについての基本となる計画であり、広尾町の住宅施策の推進に資することを目的とするものである。

【広尾町住生活基本計画の位置づけ】



計画の期間

本計画は、平成24年度から平成33年度までの10年間を計画期間とし、広尾町を巡る社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとする。

2. 広尾町の住宅と住環境に関する課題

高齢者をはじめ誰もが安心して生活できる住宅・住環境が必要	
<p>広尾町の総人口は、平成 22 年国勢調査によると 7,881 人と近年減少傾向にある。</p> <p>このような人口減少が進む中、一方では人口の高齢化が進行しており、平成 22 年国勢調査によると 65 歳以上の高齢者人口の割合は 28.9%と全道平均の 24.7%を上回っている状況にある。</p> <p>また、「第 5 次広尾町まちづくり推進総合計画」によると、平成 32 年度の高齢者人口割合は 40.0%とされており、今度、加速度的に高齢化が進展することが予想される。</p> <p>アンケート調査（広尾町まちづくり住民意識調査 以下同じ）によると、住生活を取り巻く高齢化社会への対策としては、「高齢者への在宅サービスの充実」等を望む声が多くなっている。</p>	<p>今後の高齢化社会に向けて、いつまでも高齢者も安心して生活できるよう、住宅・住環境におけるユニバーサルデザインやバリアフリーとともに、各種生活支援サービスの連携などを進めていく必要がある。</p>
定住を支える、良好な住宅・住環境づくりが必要	
<p>広尾町の総人口は、昭和 40 年国勢調査における 13,598 人をピークに、その後は減少傾向にあり、平成 22 年国勢調査によると 8 千人を下回りピーク時の 6 割弱となっている。この人口減少傾向は今後とも継続すると考えられ、「第 5 次広尾町まちづくり推進総合計画」によると平成 32 年度の目標人口は 7,000 人とされている。</p> <p>このような中、基幹産業の維持・向上や、まちのにぎわいなどの創出に向けては、定住人口の維持・確保が必要不可欠であると考えられる。</p> <p>また、アンケート調査によると、今後とも広尾町に住みたいとする方が 7 割以上となっている。</p>	<p>定住希望層が今後とも住み続けられる住宅・住環境づくりとともに、移住者など新たな居住者についても広尾町において定住できるような支援が必要である。</p>
地域特性を踏まえた住宅・住環境づくりが必要	
<p>広尾町は、十勝管内で唯一海に面した市街地を有しており、一方市街地の背後は豊富な森林資源に恵まれている。また、市街地内には丸山公園ほか豊かな緑が位置しているなど、良好な自然条件に恵まれた住環境にある。</p>	<p>個性あるまちなみ環境の創出等による良好な住環境づくりとともに、冬期間でも安全快適に生活できるよう、積雪寒冷地という気候特性を踏まえた住まいづくりが必要といえる。</p> <p>また、広尾町は地震や津波などの自然災害が多い地域であることから、災害に強い住宅づくりも必要といえる。</p>
公営住宅等の適正な管理が必要	
<p>広尾町においては、現在老朽化公営住宅等の建替が着実に進んでいる状況にあるが、一方では大規模団地における簡易耐火構造平屋建住宅を中心に、耐用年限を経過する住戸が約 50%と多い。</p> <p>平成 22 年国勢調査によると、公営住宅等に居住する世帯割合は、住宅に住む一般世帯の約 18%と、全道平均の約 8%を大きく上回っている。また、公営住宅等には単身高齢者や子育て世帯も多く居住していることから、今後の少子高齢化社会が進行する中で、公営住宅等の役割は非常に重要であるといえる。</p>	<p>広尾町における高い定住意向を支える受け皿として、公営住宅等における老朽化住戸の効果的・効率的な建替事業の推進とともに、修繕・改善等の適正な維持管理により良質な住戸の形成を進めていく必要がある。</p>

3 . 広尾町の住宅施策の展開

< 広尾町住生活基本計画 基本理念 >

豊かな自然に囲まれた、
住みやすさが感じられる居住環境づくり

基本目標

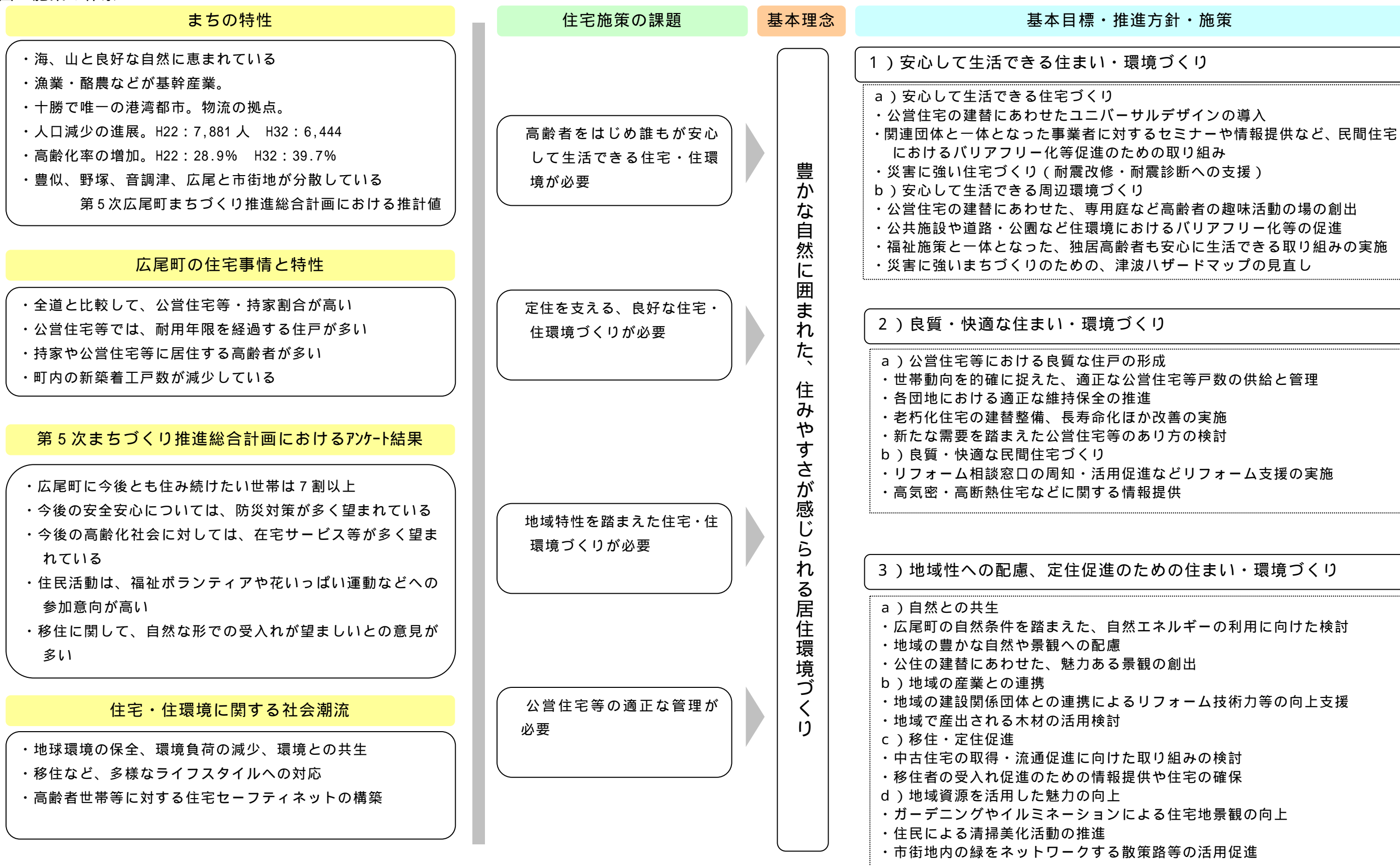
1) 安心して生活できる住まい・環境づくり	<p>高齢化が進展している中においても、高齢者を含めた誰もが安心して生活できる住まい・環境の創出に向け、バリアフリーやユニバーサルデザインなどの導入や、高齢者の安心生活を支える取組みを進めていく。</p> <p>また、住宅の耐震性の強化など災害に強い住宅づくりを進めていく。</p>
2) 良質・快適な住まい・環境づくり	<p>老朽化した公営住宅等の建替や、改善・修繕などの適正な管理により、良質な住戸の形成を進めていく。</p> <p>また、情報提供やリフォーム相談窓口の活用等により、良質な民間住宅供給のための取組みを進めていく。</p>
3) 地域性への配慮、定住促進のための住まい・環境づくり	<p>広尾町の市街地を取り巻く潤いある緑ほか、地域固有の景観や自然資源との共生に配慮していく。</p> <p>また、町内での移住・定住促進のための取組み推進とともに、地域産業との連携や住替え促進のための取組みを進めていく。</p>

推進方針・施策

1) 安心して生活できる住まい・環境づくり	
a) 安心して生活できる住宅づくり	<p>今後の高齢化の進展の中でも、高齢者も含め誰もが安全安心に生活できるよう、老朽化公営住宅の建替にあわせてユニバーサルデザインの導入を行うとともに、民間住宅分野においても、建設業協会などの関連団体との連携のもと、事業者に対するセミナーや情報提供などのバリアフリー化等の促進のための取組みを行う。</p> <p>また、昨今ニーズの高まりを見せている災害に強い住宅づくりのため、民間住宅に対する耐震診断や耐震改修の促進を行っていく。</p>
b) 安心して生活できる周辺環境づくり	<p>誰もが安心して生活できるように、建物のバリアフリー化等にあわせて、道路・公園などにおいてもバリアフリー化等を進めるとともに、公営住宅の建替にあわせて、高齢者等の趣味活動の場となる専用庭などの整備等を行う。</p>

	<p>また、災害に強い地域づくりに向けて、津波ハザードマップの見直しなどを行っていく。</p>
<p>2) 良質・快適な住まい・環境づくり</p>	
<p>a) 公営住宅等における良質な住戸の形成</p>	<p>今後の人口・世帯の減少傾向を的確に捉え、需要を踏まえた適正な公営住宅等の供給とその管理を行っていく。</p> <p>また、大丸団地など耐用年限を経過している老朽化住宅においては、入居需要を勘案しながら建替整備を推進するほか、長寿命化型改善や適宜修繕等を含め各団地において適正な管理を進めていく。</p> <p>あわせて今後の検討課題として、増加する高齢者も便利に生活できるよう、中心市街地などのまちなかにおける公営住宅の整備など、新たな需要を踏まえた公営住宅のあり方の検討も進めていく。</p>
<p>b) 良質・快適な民間住宅づくり</p>	<p>今後需要が高まることが予想される持ち家のリフォーム要望に対応するため、現在町で設置しているリフォーム相談窓口について、その周知・活用促進などによりリフォームの支援を行っていく。</p> <p>また、積雪寒冷地という特性に対応した快適な住宅づくりに向け、北方型住宅などの高気密・高断熱住宅の普及促進に向けた情報提供を行っていく。</p>
<p>3) 地域性への配慮、定住促進のための住まい・環境づくり</p>	
<p>a) 自然との共生</p>	<p>広尾町の財産といえる市街地を取り巻く豊かな森林や緑など、地域の自然や景観などを保全しそれらとの調和を図っていくとともに、町内に存在する森林資源ほか自然エネルギーの活用促進に向けた検討を行っていく。</p> <p>また、公営住宅の建替にあたっては、周辺の町並みとの調和や良好な景観の創出など、地区における魅力向上にも配慮していく。</p>
<p>b) 地域の産業との連携</p>	<p>今後重要が高まることが予想されるリフォームへ対応するため、地域の建設関連団体と連携による関連技術の向上に向けた支援を行うとともに、地域で産出される木材等の地域産材の活用に向けた検討を行うなど、地域の産業振興・経済活性化の視点にもとづく取り組みを行っていく。</p>
<p>c) 移住・定住促進</p>	<p>増加傾向にある空き家や空き地について、その活用に向けた情報収集・集約とともに、活用可能な空き地・空き家についての取得・流通促進に向けた取り組みを検討する。</p> <p>また、新たな居住者の広尾町における定住促進に向け、移住者用住宅の活用とともに、関連情報の提供を行うこと等により新たな住宅の確保を進めていく。</p>
<p>d) 地域資源を活用した魅力の向上</p>	<p>主要道路における、植樹・植栽などの修景化や各家庭におけるガーデニングなどの取り組みなど、地域住民によるまちの美化清掃活動を通して、きれいな住宅地・まちづくりを推進していく。</p> <p>また、市街地内やその周辺に緑や森林を多く有する広尾町の特徴を活かし、それら緑や市街地内の主要施設をネットワークする、高齢者や子どもたちも安全・安心に歩ける散策路等の位置づけのもと、その活用を促進していく。</p>

図 施策の体系



重点的な施策の検討

人口減少や高齢化が進展している広尾町においては、特に以下の事項について今後重点的な施策展開が必要と考えられることから、その推進方向について検討を行う。

高齢者ほか誰もが安全に生活できるための環境づくり

まちの活力の維持・向上に資する魅力ある定住環境づくり

なお、各施策の推進に当たっては、行政とともに地域住民や企業・団体等がそれぞれ役割分担を図りながら取り組んでいくことが重要である。

高齢者ほか誰もが安全に生活できるための環境づくり	
<p>1) 公営住宅におけるユニバーサルデザインの導入の推進</p>	<p>広尾町においては、住宅に住む一般世帯のうち公営住宅等入居者が占める割合は約 20% に至っており、また、全町の単身高齢者のうち約 25% と多くが公営住宅等に居住している。このことから、今後高齢化が加速度的に進行する中においても、高齢者も安心・安全に生活できる環境づくりに向け、高齢化に対応した公営住宅等の整備を進めることが必要である。</p> <p>このため、ユニバーサルデザインの視点にもとづき、老朽化した公営住宅の建替整備を計画的かつ段階的に進めていくとともに、緊急通報システム設置のための空配管等も行っていく。</p> <p>また、建替団地においては、居住空間等の高齢者への配慮にあわせ、専用庭の設置などにより、高齢者の趣味活動の場づくりを行っていく。</p>
<p>2) 民間住宅における取り組みの推進</p>	<p>持家においては、全町の高齢者親族のいる一般世帯の 8 割以上を占めているなど、多くの高齢者が居住している状況である。</p> <p>このようなことから、持ち家におけるバリアフリー化等が促進されるよう、建築士会や建設業協会などの関連団体と一体となって、町内事業者に対する関連セミナーやパネル展などによる情報提供を行っていくとともに、バリアフリーリフォーム等に対する事業者の技術力向上もあわせて行っていく。</p> <p>また、バリアフリー等をはじめとしたリフォーム需要が今後高まることが予想されることから、町におけるリフォーム相談窓口について、広報等により広く周知することなどにより、活用促進を図っていく。</p> <p>あわせて、ハード面のみならず、ソフト面においても、緊急通報システムの設置や地域住民も一体となった安否確認や訪問サービスなど、福祉施策との連動のもと、在宅生活を支える取り組みを行っていく。</p>

まちの活力の維持・向上に資する魅力ある定住環境づくり

<p>1) 空き地・空き家情報収集と中古住宅の流通促進</p>	<p>人口減少や高齢化社会の進展等を背景に、町内では空き家や空き地が多く発生しており、老朽が著しいものは景観上の阻害要因となっている。しかし一方で空き地や空き家は、今後の定住環境づくりに向けて活用可能な有用な資源と考えられる。</p> <p>昨今、新築物件数が低迷を続ける中、中古物件への需要の高まりが今後増加することも予想されることから、良好な既存住宅の活用に向け、町内における空き家の状況を調査するなどその実態把握を行い、将来に向けた円滑かつ総合的な中古住宅流通体制づくりの可能性の検討に繋げていく。</p>
<p>2) 広尾らしい魅力的な定住環境づくり</p>	<p>広尾町は、海や森林など豊かな自然資源に囲まれた中に市街地が位置しており、市街地内でも丸山公園など特色ある大規模な緑の拠点が立地している。これらは広尾町の個性として今後とも維持・保全していくことが求められる。</p> <p>また、町内では、主要道路において住民による植栽活動が進められているとともに、各家庭においては特色あるイルミネーションによる景観創出も行われているなど、広尾らしい美しいまちづくりが住民が主体となって進められている。</p> <p>このような取り組みを今後とも促進し、行政と町民が連携・協働のもとに、誇りを持てる広尾らしい魅力的な定住環境づくりを行っていく。</p>

将来の住宅所有形態別世帯数

将来人口や将来世帯数の推計のもと、目標年次における各所有形態別世帯数は、次のように推計される。

目標年次（H33年）			備考
所有形態	実数（世帯）	割合	
主世帯	3,020	100.0%	
持家	1,905	63%	
公的借家	575	19%	管理戸数は640戸程度
民営借家	330	11%	
給与住宅	210	7%	

4 . 計画の実現に向けて

本計画を実現していくためには、計画の策定主体である広尾町のみならず、住民や住宅関連事業者ほか、住宅・住環境を取り巻く多様な主体が、適切な役割分担のもとに推進していく必要がある。

庁内の一体的・総合的な取り組みの推進

住宅施策は、建設部門のみならず、その対象が多岐にわたるものであるため、企画部門・財政部門・福祉部門など、関連する部署の連携・協力のもと、一体的かつ総合的に取り組むことが不可欠である。

このため、今後の施策展開にあたっては建設部門が事務局的な役割を担いつつ、関係部局の意見交換とともに、各施策の進捗状況や実施状況についての共有化を図っていく。

北海道ほか関係機関との連携

広尾町の住宅施策の円滑かつ着実な推進にあたっては、広域的な立場から、北海道との連携や助言等が重要といえる。

このため、日常的な打合せや相談等を含め、北海道との密接な連携・協力を得ながら取り組んでいくとともに、(財)北海道建築指導センターなどの北海道の住宅関連行政を補完している機関等とも連携による住宅関連情報の収集等も行っていく。

町民・事業者との情報共有と協働の体制づくり

住生活基本計画に位置づけられた各施策の実現にあたっては、行政の取り組みのみならず、広く町内の関連団体・関連事業者が相互に連携していくことが求められる。

そのため、各主体がそれぞれの役割を認識し、広尾町住生活基本計画の基本理念である「豊かな自然に囲まれた、住みやすさが感じられる居住環境づくり」や、基本目標の共有化を図っていくとともに、施策推進にあたっては関係団体等との情報共有をはじめとする連携・協働のための環境づくりを行っていく。

効率的・効果的な事業の推進

財政状況が厳しさを増す中においても、住生活基本計画に位置づけられた各施策を着実に実施していくためには、限られた予算の中で効率よく事業を展開していく必要がある。

このため、短期的に実施するもの、中長期的視点にて実施するものなど、施策のメリハリを付けていくとともに、国や北海道の各種補助や交付金を積極的に活用していくなど、効率的かつ効果的な事業推進を図っていく。

第 部 公営住宅等長寿命化計画

1. 公営住宅等長寿命化計画の目的など

目的

広尾町においては、平成 11 年 3 月に「広尾町公共賃貸住宅再生マスタープラン」を策定し、公営住宅の計画的な建替事業などを推進し、良好な住戸の形成に努めているところである。

しかし、昭和 30 年代から 50 年代に建設された簡易耐火構造平屋建の公営住宅においては、その多くが耐用年限を経過しているなど老朽住戸が多くなっている状況である。健全で良質な公営住宅等の供給にとって、これらの公営住宅を早期かつ着実に更新していくことが必要といえる。

また、近年建設され、十分な安全性や居住性を備えた住宅については、予防保全的な観点からの維持管理や改善を行い、長期間にわたり管理していくことが必要となっている。

以上より、本計画においては、安全で快適な住戸の形成に向け、改善や建替などの公営住宅等の活用手法を団地別・住棟別に定め、長期的な維持管理を実現することを目的とする。

長寿命化に関する基本方針

公営住宅等の現状把握と予防保全的な管理

公営住宅等について、整備・修繕等の維持管理情報を住棟単位で適切に整理・管理する。

定期的な公営住宅等の点検を実施し、予防保全的な維持管理に努める。

長寿命化の視点における維持管理等

維持管理を行う公営住宅等については、長期修繕計画の視点から修繕や改善等を実施し、公営住宅等の長寿命化と維持管理コストの低減に努める。

計画期間

本計画は、平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間を計画期間とし、広尾町をとりまく社会経済情勢等の変化や事業の実施状況等を踏まえて、最低 5 年ごとに見直すものとする。

2. 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定

対象

平成 24 年 3 月末現在で、広尾町が管理している公営住宅・特定公共賃貸住宅・その他の町営住宅（共同住宅）を対象とする。

団地別・住棟別活用計画

公営住宅等の活用手法の選定にあたっては、活用の必要性、経済性、効果性、容易性の大きく 4 つの視点から判断することが必要である。

これを踏まえ、1 次～3 次判定の結果から各団地の活用手法を設定する。

【判定の結果】

団地名		合計棟数	合計管理戸数	判定結果	備考
公営住宅	新北樺団地	6	48	維持管理	
	栄町団地	8	72	長寿命化型改善	
	こぶしが丘団地	5	60	維持管理	
	大空団地	41	147	維持管理	
	大丸団地	30	116	建替	計画期間内での建替対象以外の住棟は維持管理
	大漁団地	4	12	用廃	
	野塚団地	12	44	維持管理	
	新野塚団地	7	28	維持管理	
	S30野塚団地	1	2	用廃	
	豊似団地	12	45	維持管理	
	紅葉団地	6	48	維持管理	
	音調津団地	1	4	維持管理	
	向陽団地	1	8	維持管理	
	合計	134	634		
特定公共賃貸住宅	新北樺団地	2	8	維持管理	
	合計	2	8		
共同住宅	向陽共同住宅	1	2	維持管理	
	栄町共同住宅	1	16	長寿命化型改善	
	合計	2	18		
合計		138	660		

【公営住宅の活用手法一覧】

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	634
・維持管理予定戸数	576
うち修繕対応戸数	504
うち改善予定戸数	72
・建替予定戸数	44
・用途廃止予定戸数	14

【特定公共賃貸住宅の活用手法一覧】

(単位：戸)

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	8
・維持管理予定戸数	8
うち修繕対応戸数	8
うち改善予定戸数	0
・建替予定戸数	0
・用途廃止予定戸数	0

【その他の町営住宅の活用手法一覧】

(単位：戸)

対 象	合 計
その他の町営住宅管理戸数	18
・維持管理予定戸数	18
うち修繕対応戸数	2
うち改善予定戸数	16
・建替予定戸数	0
・用途廃止予定戸数	0

3 . 公営住宅等における建替事業の実施方針

基本方針

耐用年限を経過する老朽化した団地について順次建替を進め、居住水準の向上、維持管理の効率化と入居の適正化を進める。

また、団地の建替にあたっては、適正な居住水準の確保や冬期間の寒さに十分配慮するとともに、誰もが使いやすいユニバーサルデザインの視点に立った居住室の構成とする。

さらに、専用庭を設置するなど、高齢者の趣味活動の場の創出を行う。

団地の整備方針

大丸団地は、昭和 44 年から 47 年に建設された簡平住宅 30 棟、116 戸で構成される町内で最も老朽化が著しい大規模団地である。

また、建替後団地にも多くの高齢者の入居が予想されることから、高齢者等の使いやすさに配慮したバリアフリー等の視点により、住棟・住戸の整備を行う。

なお、団地敷地内に位置している「錦町公園（街区公園）」については、団地内のコミュニティの核として継続して維持・管理を行い、団地内高齢者や周辺居住者の交流空間として活用していく。

4 . 長寿命化のための維持管理計画

維持管理・改善計画の検討

計画期間内に実施する維持管理に向けた修繕及び改善事業は、次の方針により取り組むこととする。

また、入居、退去等にあわせて必要な修繕・修理等を行い、住宅の基本機能の維持を図る。

修繕対応

以下に示す団地において、計画的な修繕を実施する。

なお、修繕は、標準的な修繕周期を踏まえ、住宅の居住性及び安全性の維持・向上を図り、長期的活用の視点において行なう。

表 修繕対応団地

区分	団地名	棟数	戸数	備考
公営住宅	新北樺団地	6	48	
	こぶしが丘団地	5	60	
	大空団地	41	147	
	大丸団地	19	72	計画期間内建替対象以外の住棟 (1B～32B、1～40)
	野塚団地	12	44	
	新野塚団地	7	28	
	豊似団地	12	45	
	音調津団地	1	4	
	向陽団地	1	8	
紅葉団地	6	48		
特定公共賃貸住宅	新北樺団地	2	8	
共同住宅	向陽共同住宅	1	2	

また、屋根・外壁塗装に関する当面の対象は、団地の状況等から、以下のように想定する。

表 当面の修繕対象（屋根・外壁塗装関連）

区分	団地名	年次				
		H24	H25	H26	H27	H28
公営住宅	新北樺団地					
	栄町団地					
	こぶしが丘団地					
	大空団地	屋根・外壁塗装 1B-38B	屋根・外壁塗装 1-40	屋根・外壁塗装 41-85	屋根・外壁塗装 86-89	屋根・外壁塗装 90-109
	大丸団地					
	大漁団地					
	野塚団地					
	新野塚団地					
	S30野塚団地					
	豊似団地		屋根・外壁塗装 1-29	屋根・外壁塗装 30-45		
	紅葉団地					
	音調津団地				屋根・外壁塗装 1-4	
	向陽団地				屋根・外壁塗装 1-8	
合計						
特定公共賃貸住宅	新北樺団地					
共同住宅	向陽共同住宅					
	栄町共同住宅					

長寿命化型改善

次の団地において、耐久性の向上、躯体への影響の低減などの観点から、長寿命化型改善を実施する。

表 長寿命化型改善団地

区分	団地名	棟数	戸数	実施年次	備考
公営住宅	栄町団地	8	72	H26～H28	屋上防水
共同住宅	栄町共同住宅	1	16	H26	屋上防水

5. 長寿命化のための維持管理計画による効果

効果の考え方

長寿命化に向けた維持管理や改善を実施することによって、次の効果が得られるものと考えられる。

- ・これまで是对症療法的な対応になりがちであった維持管理から、定期的に状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕及び耐久性向上を図る改善を実施することによって、良質な住宅の寿命が長期間にわたって保たれ、結果としてのライフサイクルコストの縮減に繋げることができるようになる。
- ・また、定期的に点検を行なうことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することが出来るようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能になる。

本計画では、長寿命化型改善事業としては、「栄町団地（1～8号棟）」、「栄町共同住宅」の状況を踏まえ、「屋上防水」の実施を想定する。

長寿命化型改善によるライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善の実施を予定する「栄町団地（1～8号棟）」「栄町共同住宅」について、国が定めている策定指針（「公営住宅等長寿命化計画策定指針」平成21年3月 国土交通省住宅局）に従ってライフサイクルコスト（LCC）の算出を行なう。

長寿命化型改善の内容

栄町共同住宅において、以下のような諸元で、屋上防水改修による長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合のLCCの比較を行う。

竣工年		H 5	1,993 年
階数			3 階
住戸数			16 戸
建設工事費	棟当たり		228,145,000 円 (税込み)
建設工事費	戸当たり		14,259,062 円 / 戸 (税込み)
長寿命化改善工事費	棟当たり・累計		22,860,000 円 (税込み)
長寿命化改善工事費	戸当たり・累計		1,428,750 円 / 戸 (税込み)

長寿命化型改善事業における改修項目

- 屋上防水改修
- ・アスファルト防水にトーチ工法で増し張りすることで防水層の厚みを増し、耐久性向上を図る。
 - ・ウレタン防水に増し塗りすることで防水層の厚みを増し、耐久性向上を図る。

長寿命化型改善事業における概算工事費

項目	数量	単位	金額 (円)					備考
			初回			竣工から70年目までの累計		
			直接工事費	諸経費・消費税 含む	戸当たり	諸経費・消費税 含む	戸当たり	
屋上防水改修	1	式	4,538,000	5,715,000	357,187	22,860,000	1,428,750	足場不要
計	1	式				22,860,000	1,428,750	

諸経費は20%とする。
消費税は5%とする。

長寿命化型改善を実施しない場合の LCC

長寿命化型改善を実施しない場合の LCC について、当初の建設費を基に国の示している方式で算出すると、約 43 万円/戸・年になると想定される。

長寿命化型改善を実施する場合の LCC

長寿命化型改善を実施する場合の LCC については、約 37 万円/戸・年になると想定される。

ライフサイクルコストの改善額

以上の結果、ライフサイクルコストの改善額は、現在の価値で約 2 万円/戸・年になると想定される。

このように長寿命化型改善を実施し、住棟を耐用年限の 70 年間使用した場合には、累積の改善額は、現在の価値で約 141 万円/戸になると想定される。

表 栄町共同住宅における長寿命化改善の有無による LCC 比較

栄町共同住宅	計画前モデル		単位:円/戸
	項目	費用等	備考
	a.使用年数	50 年	
	b.累積修繕費	7,082,960 円/戸	現在価値化していない費用
	c.建替工事費	14,259,062 円/戸	
	d.LCC	426,840 円/戸・年	(b+c)/a

栄町共同住宅	計画後モデル		単位:円/戸
	項目	費用等	備考
	e.使用年数	70 年	
	f.累積修繕費	9,958,871 円/戸	現在価値化していない費用
	g.長寿命化改善工事費	1,428,750 円/戸	長寿命化型改善工事費の合計
	h.建替工事費	14,259,062 円/戸	
	i.LCC	366,381 円/戸・年	(f+g+h)/e

栄町共同住宅	LCC改善額		単位:円/戸
	項目	費用等	備考
	j.年平均改善額	60,459 円/戸・年	d-i
	k.累積改善額 (70年・現在価値化)	1,414,409 円/戸	(j×0) (j.年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出)
	l.年平均改善額 (現在価値化)	20,206 円/戸・年	k/e

各住棟の長寿命化型改善を行った場合と行わなかった場合の LCC をまとめると以下
 のようになる。

表 長寿命化型改善の有無による LCC 比較一覧

	規模		竣工年		改修年		A			B				
	階数	戸数			(初回) (予定)		(計画前モデル)		(計画後モデル)					
							長寿命化改善 を行わない場合 竣工年からの使用年数 : 50年		長寿命化改善 を行った場合 竣工年からの使用年数 : 70年					
						使用年	限		使用年	限				
栄町共同住宅	3階	16戸	H 5	1,993	H 26	2,014	H 55	2,043	426,840	円/戸・年	H 75	2,063	366,381	円/戸・年
栄町団地 1号棟	3階	12戸	H 6	1,994	H 26	2,014	H 56	2,044	445,534	円/戸・年	H 76	2,064	385,974	円/戸・年
栄町団地 2号棟	2階	12戸	H 6	1,994	H 26	2,014	H 56	2,044	507,712	円/戸・年	H 76	2,064	448,053	円/戸・年
栄町団地 3号棟	2階	8戸	H 6	1,994	H 27	2,015	H 56	2,044	506,427	円/戸・年	H 76	2,064	448,778	円/戸・年
栄町団地 4号棟	2階	8戸	H 7	1,995	H 27	2,015	H 57	2,045	590,635	円/戸・年	H 77	2,065	519,604	円/戸・年
栄町団地 5号棟	2階	8戸	H 8	1,996	H 27	2,015	H 58	2,046	568,247	円/戸・年	H 78	2,066	501,357	円/戸・年
栄町団地 6号棟	2階	8戸	H 9	1,997	H 28	2,016	H 59	2,047	590,635	円/戸・年	H 79	2,067	519,604	円/戸・年
栄町団地 7号棟	2階	8戸	H 9	1,997	H 28	2,016	H 59	2,047	590,635	円/戸・年	H 79	2,067	519,604	円/戸・年
栄町団地 8号棟	2階	8戸	H 10	1,998	H 28	2,016	H 60	2,048	590,635	円/戸・年	H 80	2,068	519,604	円/戸・年

「公営住宅等町寿命化計画策定指針 平成21年3月」による名称を示す。