

利島村公営住宅等長寿命化改定計画

令和2年3月

東京都 利島村

目 次

I	計画のあらまし	
1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画期間	3
II	公営住宅等ストックの現状と課題	
1	公営住宅等管理状況	4
2	公営住宅入居者意識	15
3	公営住宅の課題	21
III	公営住宅維持管理計画	
1	目標・整備水準	22
2	長寿命化に関する基本方針	26
3	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	28
4	点検の実施方針	38
5	計画修繕の実施方針	38
6	改善事業の実施方針	39
7	建替事業の実施方針	43
8	長寿命化のための事業実施予定一覧	43
9	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	47
	資料編	
1	対象団地の状況	48
2	修繕周期表	55

I 計画のあらまし

1 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

国では、本格的な少子高齢社会、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、平成 18 年 6 月に「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筋が示されました。また、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あり、公営住宅等の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 28 年に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されました。

東京都においては、東京都住宅基本条例（平成 18 年東京都条例第 165 号）第 17 条に基づき「東京都住宅マスタープラン」を平成 3 年度に策定し、5 年ごとに改定を行いながら、都民の住生活の安定向上に向けて時代に即した住宅政策を展開しています。この「東京都住宅マスタープラン」を本格的な人口減少が見込まれる中で居住の場としても魅力的な東京都を目指し、平成 28 年度に見直しています。

(2) 計画の目的

本村では、現在、公営住宅 37 戸を有していますが、このうち耐用年数を経過した住宅が 4 戸あります。

厳しい財政状況下において、更新期を迎える老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題となっており、公営住宅ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、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となっています。

今後、これらの住宅の適正な管理運営を図る必要があること、また、これ以外の住宅については効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進し、公営住宅の長寿命化を図るとともに、公営住宅の確実な点検の実施及びその点検結果に基づく維持管理により、更新コストの削減を図る必要があります。

本計画は、「東京都住宅マスタープラン」に即しつつ、本村の住宅ストックの状況、公営住宅に係る居住特性、公営住宅の入居者意識を把握しながら、点検や計画的な改善・修繕等を行うことにより、建物の長寿命化や快適な居住性を担保していくこと、あるいは必要に応じて用途の廃止を図っていくことなど、今後の公営住宅の整備の在り方を明らかにすることを目的とするものです。

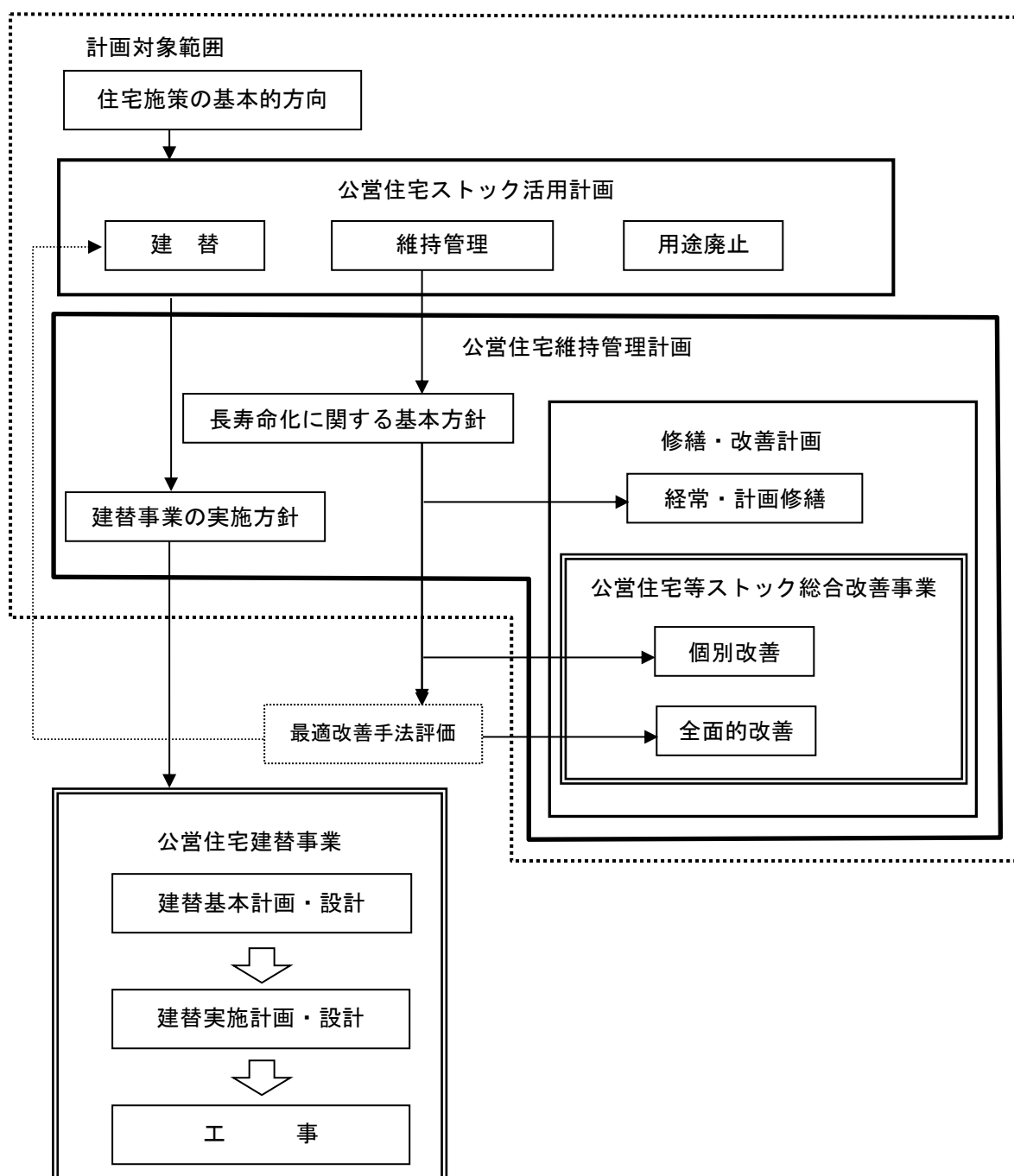
2 計画の位置づけ

本計画は、「東京都住宅マスタープラン」及び「利島村総合計画」を上位計画とし、公営住宅の施策を展開する指針として位置づけられます。

また、公営住宅のストックを総合的に活用するための基本方針及び公営住宅の長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものであり、「公営住宅建替事業」、「公営住宅等ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけられます。

今後は、本計画に基づき、各団地に関する個々の事業計画を作成し、各事業を実現させていくこととなります。

【計画の位置づけ】



3 計画期間

本計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間： 令和3年度から令和12年度

目標年次： 令和12年度

Ⅱ 公営住宅等ストックの現状と課題

1 公営住宅等管理状況

(1) 立地及び敷地条件

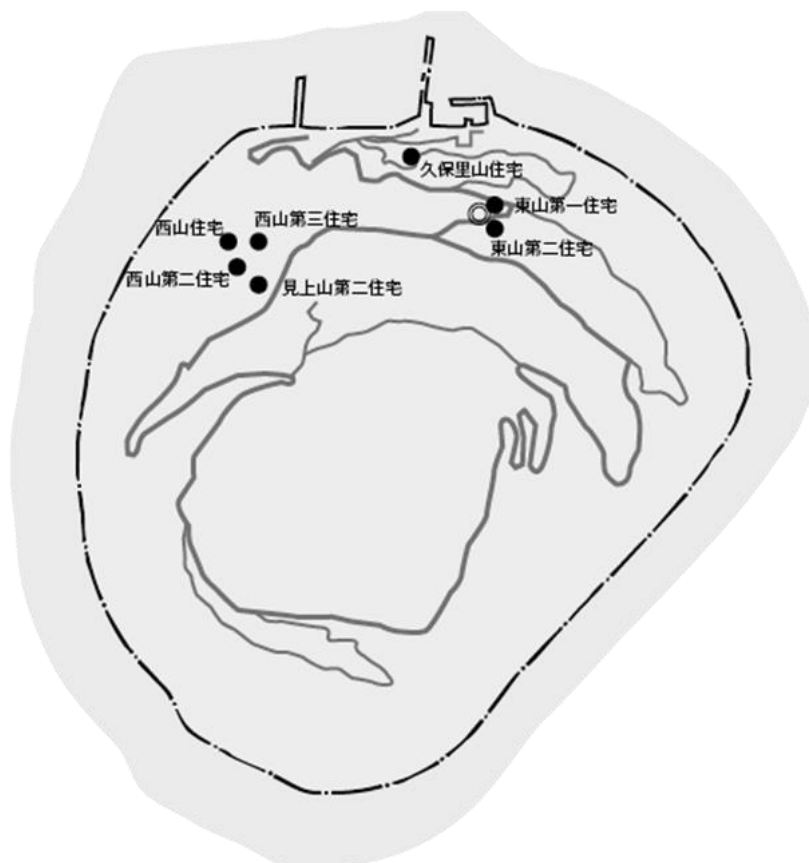
村内には、7団地が立地しています。全団地が無指定区域です。

【立地及び敷地条件】

団地名	所在地	敷地面積(m ²)	棟数	戸数	地域地区等
西山住宅	利島村 1601	384.93	1	4	—
見上山第二住宅	利島村 1565	2,075.66	1	4	—
西山第二住宅	利島村 1567	1,891.95	3	12	—
西山第三住宅	利島村 1577	908.66	1	4	—
東山第一住宅	利島村 251	1,318.37	1	4	—
東山第二住宅	利島村 242	587.88	1	3	—
久保里山住宅	利島村 160	2,184.88	6	6	—
計			14	37	

令和元年11月1日現在

【公営住宅位置図】



(2) 共同施設等

1) 集会所

全7団地のうち、集会所が設置されている団地はありません。

2) 児童遊園

全7団地のうち、児童遊園が設置されている団地はありません。

3) 駐車場

全7団地のうち、駐車場が設置されているのは1団地（14.3%）です。

【共同施設設置状況】

団地数	集会所		児童遊園		駐車場	
	0 団地	0.0%	0 団地	0.0%	1 団地	14.3%
7 団地						

令和元年11月1日現在

4) し尿処理状況

全7団地のうち、公共下水道の団地はなく、個別浄化槽が3団地、合併浄化槽が4団地です。

【し尿処理状況】

団地数	公共下水道		浄化槽			
			個別浄化槽		合併浄化槽	
7 団地	0 団地	0.0%	3 団地	42.9%	4 団地	57.1%

令和元年11月1日現在

【団地別共同施設等設置状況】

団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場	し尿処理
西山住宅	1	4	無	無	無	個別浄化槽
見上山第二住宅	1	4	無	無	無	合併浄化槽
西山第二住宅	3	12	無	無	無	合併浄化槽
西山第三住宅	1	4	無	無	無	個別浄化槽
東山第一住宅	1	4	無	無	無	個別浄化槽
東山第二住宅	1	3	無	無	無	合併浄化槽
久保里山住宅	6	6	無	無	有	合併浄化槽
計	14	37				

令和元年11月1日現在

(3) 住棟別管理状況

1) 建設年度別状況

耐震設計基準が改正された昭和 56 年以前に建築された住宅は 1 棟 (7.1%)、4 戸 (10.8%) です。

【建設年度別棟数・戸数】

昭和 39 年以前		昭和 40～55 年		昭和 56 年以降	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
0 棟	0 戸	1 棟	4 戸	13 棟	33 戸
0.0%	0.0%	7.1%	10.8%	92.9%	89.2%

令和元年 11 月 1 日現在

2) 構造階数別状況

構造階数別にみると、最も割合が高いのは木造 1 階建てが 7 棟 (50.0%)、次いで耐火構造¹2 階建てが 6 棟 (42.9%)、簡易耐火構造²1 階建てが 1 棟 (7.1%) となっています。

【構造階数別棟数】

簡易耐火構造 1 階建て	耐火構造 2 階建て	木造 1 階建て
1 棟	6 棟	7 棟
7.1%	42.9%	50.0%

令和元年 11 月 1 日現在

¹ 耐火構造：鉄筋コンクリート造

² 簡易耐火構造：コンクリートブロック造

3) 住戸規模別状況

住戸規模別にみると、最も割合が高いのは70㎡以上で24戸（64.9%）、次いで40～50㎡未満が7戸（18.9%）となっています。

【住戸規模別戸数】

40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
2戸	7戸	4戸	0戸	24戸
5.4%	18.9%	10.8%	0.0%	64.9%

令和元年11月1日現在

【住棟別管理状況】

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)
西山住宅	公営	S51	簡1	1	4	3K	49.5
見上山第二住宅	公営	H7	耐2	1	4	3K	77.6
西山第二住宅	公営	H9	耐2	1	4	3DK	78.1
	公営	H10	耐2	1	4	3DK	78.1
	公営	H11	耐2	1	4	3DK	78.1
西山第三住宅	公営	H15	耐2	1	4	3DK	78.1
東山第一住宅	公営	H16	耐2	1	4	3DK	78.1
東山第二住宅	一般	H24	木1	1	2	2DK	34.78
					1	3DK	57.96
久保里山住宅	公営	H28	木1	6	3	1LDK	45.75
					3	1LDK	51.13
計				14	37		

令和元年11月1日現在

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

簡：簡易耐火構造（コンクリートブロック造）

耐：耐火構造（鉄筋コンクリート造）

木：木造

1：1階建て

2：2階建て

4) 耐用年数経過状況

耐用年数の経過状況をみると、耐用年数を超過している住宅は1棟（7.1%）、4戸（10.8%）となっています。

【耐用年数経過状況】

1/2 以上超過		超過		計画期間内に超過	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
0	0	1	4	0	0
0.0%	0.0%	7.1%	10.8%	0.0%	0.0%

令和元年 11 月 1 日現在

<耐用年数>

簡易耐火構造：平家建 30 年・2 階建 45 年

耐火構造：70 年

木造：30 年

【住棟別耐用年数経過状況】

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	1/2 以上超過		超過		計画期間内に超過	
						棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
西山住宅	公営	S51	簡 1	30	43			1 棟	4 戸		
見上山第二住宅	公営	H7	耐 2	70	24						
西山第二住宅	公営	H9	耐 2	70	22						
	公営	H10	耐 2	70	21						
	公営	H11	耐 2	70	20						
西山第三住宅	公営	H15	耐 2	70	16						
東山第一住宅	公営	H16	耐 2	70	15						
東山第二住宅	一般	H24	木 1	30	7						
久保里山住宅	公営	H28	木 1	30	3						
計						0 棟	0 戸	1 棟	4 戸	0 棟	0 戸

令和元年 11 月 1 日現在

5) 設備等の状況

浴室は、すべて風呂付のみです。

すべての住戸に3箇所給湯設備が設置されています。

すべての住戸にトイレの水洗化が図られています。

【備等状況】

浴室				3箇所給湯			トイレ水洗化		
風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
37	0	0	37	37	0	37	37	0	37
100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

令和元年11月1日現在

【住棟別設備等状況】

名称	建設年度	構造階数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
				風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
西山住宅	S51	簡1	4	4			4		4	
見上山第二住宅	H7	耐2	4	4			4		4	
西山第二住宅	H9	耐2	4	4			4		4	
	H10	耐2	4	4			4		4	
	H11	耐2	4	4			4		4	
西山第三住宅	H15	耐2	4	4			4		4	
東山第一住宅	H16	耐2	4	4			4		4	
東山第二住宅	H24	木1	3	3			3		3	
久保里山住宅	H28	木1	6	6			6		6	
計			37	37			37		37	

令和元年11月1日現在

(4) 入居状況

1) 入居世帯数

全管理戸数 37 戸のうち、令和元年 11 月 1 日現在入居している住戸は 35 戸、入居率 94.6%であり、空家は 2 戸です。

入居世帯は、世帯員が 65 歳未満の一般世帯は 34 世帯 (91.9%)、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 1 世帯 (2.7%) となっています。

【入居世帯数】

管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯		
		募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
37 戸	35 戸	2 戸	0 戸	0 戸	2 戸	34 世帯	1 世帯	35 世帯
100.0%	94.6%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	91.9%	2.7%	94.6%

令和元年 11 月 1 日現在

【団地別入居世帯数】

名称	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯合計		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
西山住宅	4	3	1	0	0	1	2	1	3
見上山第二住宅	4	3	0	0	0	0	4	0	3
西山第二住宅	12	12	0	0	0	0	12	0	12
西山第三住宅	4	4	1	0	0	1	3	0	4
東山第一住宅	4	4	0	0	0	0	4	0	4
東山第二住宅	3	3	0	0	0	0	3	0	3
久保里山住宅	6	6	0	0	0	0	6	0	6
計	37	35	2	0	0	2	34	1	35

令和元年 11 月 1 日現在

2) 人員構成

一般世帯では、単身が18世帯(52.9%)で最も多く、次いで2人が9世帯(26.5%)、3人以上が7世帯(20.6%)となっています。

高齢者世帯では、単身が1世帯(100.0%)となっています。

【人員構成】

一般世帯				高齢者世帯			
単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
18	9	7	34	1	0	0	1
52.9%	26.5%	20.6%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%

令和元年11月1日現在

【団地別人員構成】

名称	種別	一般世帯				高齢者世帯			
		単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
西山住宅	公営	1	0	1	2	1	0	0	1
見上山第二住宅	公営	1	0	3	4	0	0	0	0
西山第二住宅	公営	7	4	1	12	0	0	0	0
西山第三住宅	公営	3	0	0	3	0	0	0	0
東山第一住宅	公営	1	1	2	4	0	0	0	0
東山第二住宅	一般	1	2	0	3	0	0	0	0
久保里山住宅	公営	4	2	0	6	0	0	0	0
計		18	9	7	34	1	0	0	1

令和元年11月1日現在

3) 収入状況

全入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている超過世帯は、一般で2世帯(5.7%)となっています。

【収入状況】

管理 戸数	入居 住戸	入居 世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
			一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
37	35	35	33	0	33	2	0	2
100.0%	94.6%	94.6%	94.3%	0.0%	94.3%	5.7%	0.0%	5.7%

令和元年11月1日現在

*収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が村営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。

【団地別収入状況】

名称	種別	入居 世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
			一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
西山住宅	公営	3	3	0	3	0	0	0
見上山第二住宅	公営	3	3	0	3	0	0	0
西山第二住宅	公営	12	11	0	11	1	0	1
西山第三住宅	公営	4	4	0	4	0	0	0
東山第一住宅	公営	4	4	0	4	0	0	0
東山第二住宅	一般	3	2	0	2	1	0	1
久保里山住宅	公営	6	6	0	6	0	0	0
計		35	33	0	33	2	0	2

令和元年11月1日現在

4) 退去状況

入居世帯の退去数は、最近3年間の平均で2世帯となっており、現入居世帯35世帯に対する退去率は5.7%です。

【退去状況】

種別	管理戸数	入居世帯	退去世帯			
			平成28年度	平成29年度	平成30年度	3年間平均
公営	37	35	1	0	5	2
					退去率	5.7%

令和元年11月1日現在

【団地別退去状況】

名称	種別	管理戸数	入居世帯	退去世帯		
				平成28年度	平成29年度	平成30年度
西山住宅	公営	4	3	0	0	0
見上山第二住宅	公営	4	3	1	0	0
西山第二住宅	公営	12	12	0	0	3
西山第三住宅	公営	4	4	0	0	2
東山第一住宅	公営	4	4	0	0	0
東山第二住宅	一般	3	3	0	0	0
久保里山住宅	公営	6	6	0	0	0
計		37	35	1	0	5

令和元年11月1日現在

5) 応募状況

最近3年間の応募状況をみると、募集倍率は1.0倍となっています。

【応募状況（最近3年間）】

管理 戸数	平成28年度			平成29年度			平成30年度			平成28年度 ～平成30年度		
	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
37	0	0	—	1	1	1.0	1	1	1.0	2	2	1.0

令和元年11月1日現在

管理 戸数	平成28年度			平成29年度			平成30年度			平成28年度 ～平成30年度		
	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
西山住宅	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
見上山第二住宅	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
西山第二住宅	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
西山第三住宅	0	0	—	1	1	1.0	1	1	1.0	2	2	1.0
東山第一住宅	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
東山第二住宅	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
久保里山住宅	—	—	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—

令和元年11月1日現在

2 公営住宅入居者意識

入居する住まいに対する評価、建替えや改善に対するニーズ、今後の公営住宅の整備の方向性に関する入居者意識を把握するために行った、「公営住宅入居者意識調査」結果の概要は以下のとおりです。

(1) 調査概要

1) 調査対象

公営住宅全入居世帯 35 世帯

2) 調査方法

配布・回収方法：直接訪問による配布・郵送回収
配布・回収時期：令和元年 11 月下旬から 12 月上旬
記入方式：無記名回答方式

3) 回収率

配布数	回収数	回収率
35 世帯	13 世帯	37.1 %

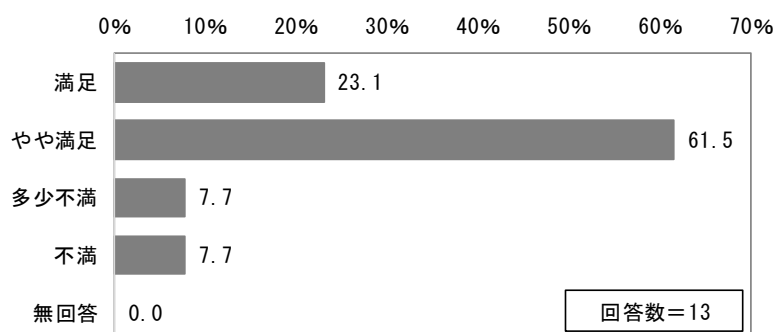
(2) 調査結果

3) 住み心地と必要な整備・改善

① 公営住宅の住み心地

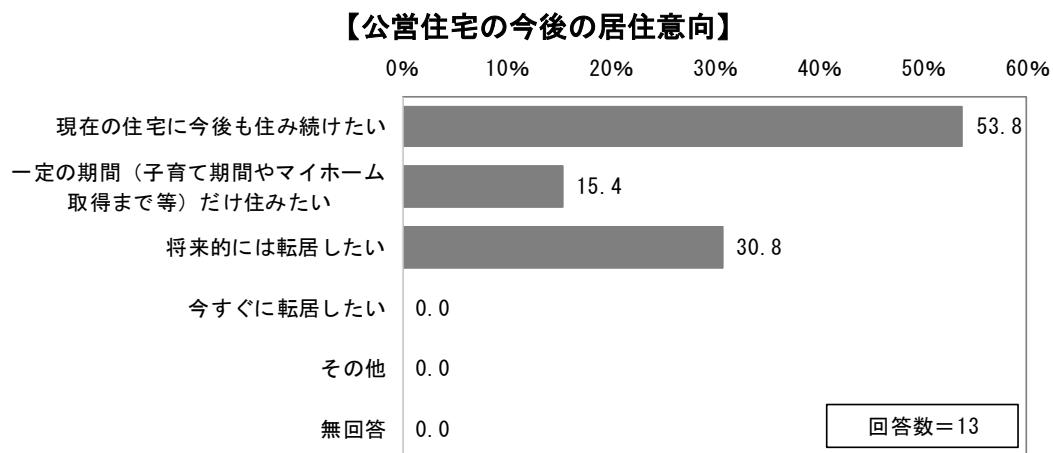
公営住宅の住み心地として「満足」「やや満足」を合わせると約 8 割の方が満足しています。

【公営住宅の住み心地】



② 公営住宅の今後の居留意向

公営住宅の今後の居留意向は、「現在の公営住宅に今後も住み続けたい」が53.8%で過半数を占め、次いで、「将来的には転居したい」が30.8%、「一定の期間（子育て期間やマイホーム取得まで等）だけ住みたい」15.4%となっています。

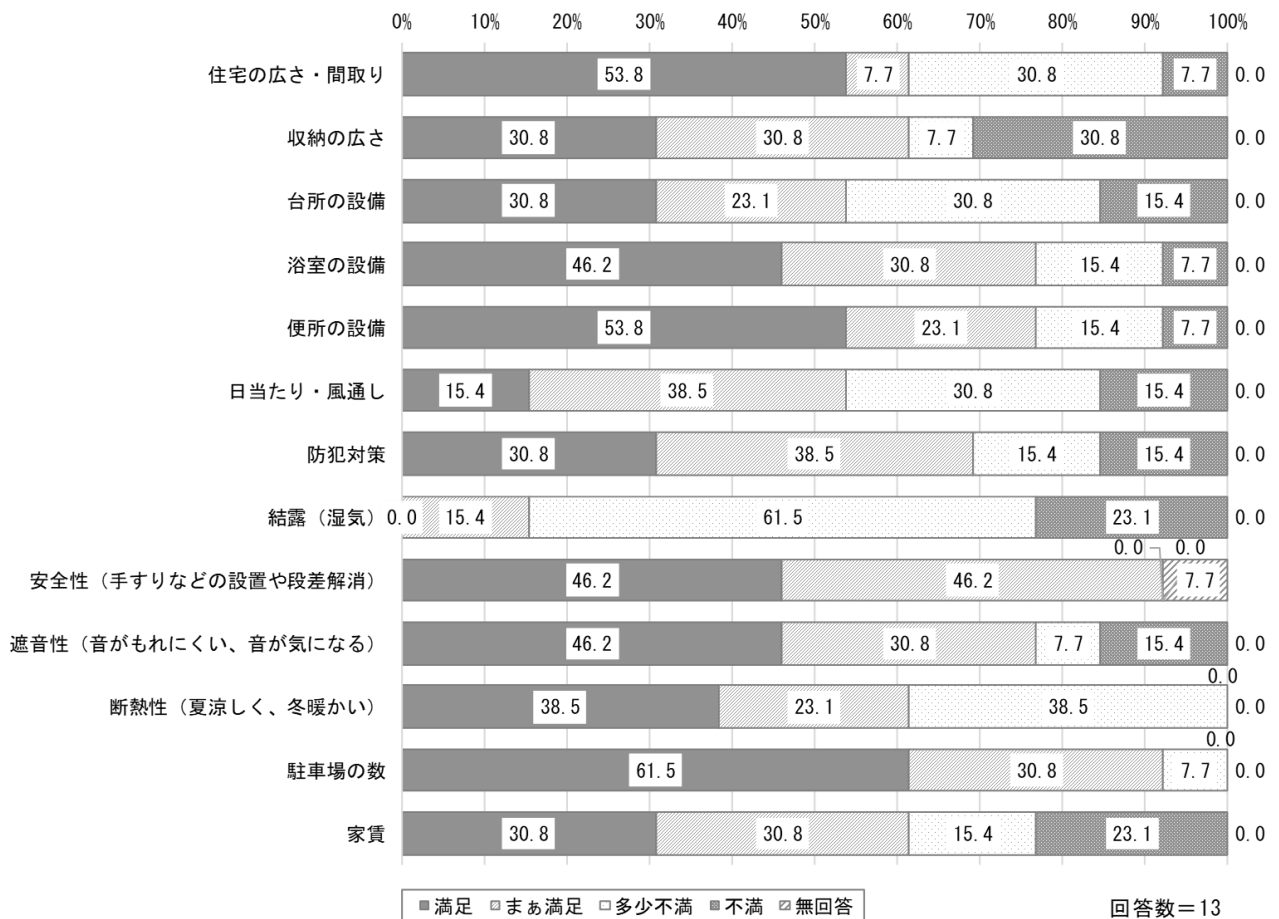


③ 住宅・住環境の評価

【住宅】

現在入居している公営住宅の評価として満足度（「満足」と「まあ満足」との合計）が高いのは、「安全性（手すりなどの設置や段差解消）」、「駐車場の数」、あまり高くないのは、「結露（湿気）」、「日当たり・風通し」となっています。

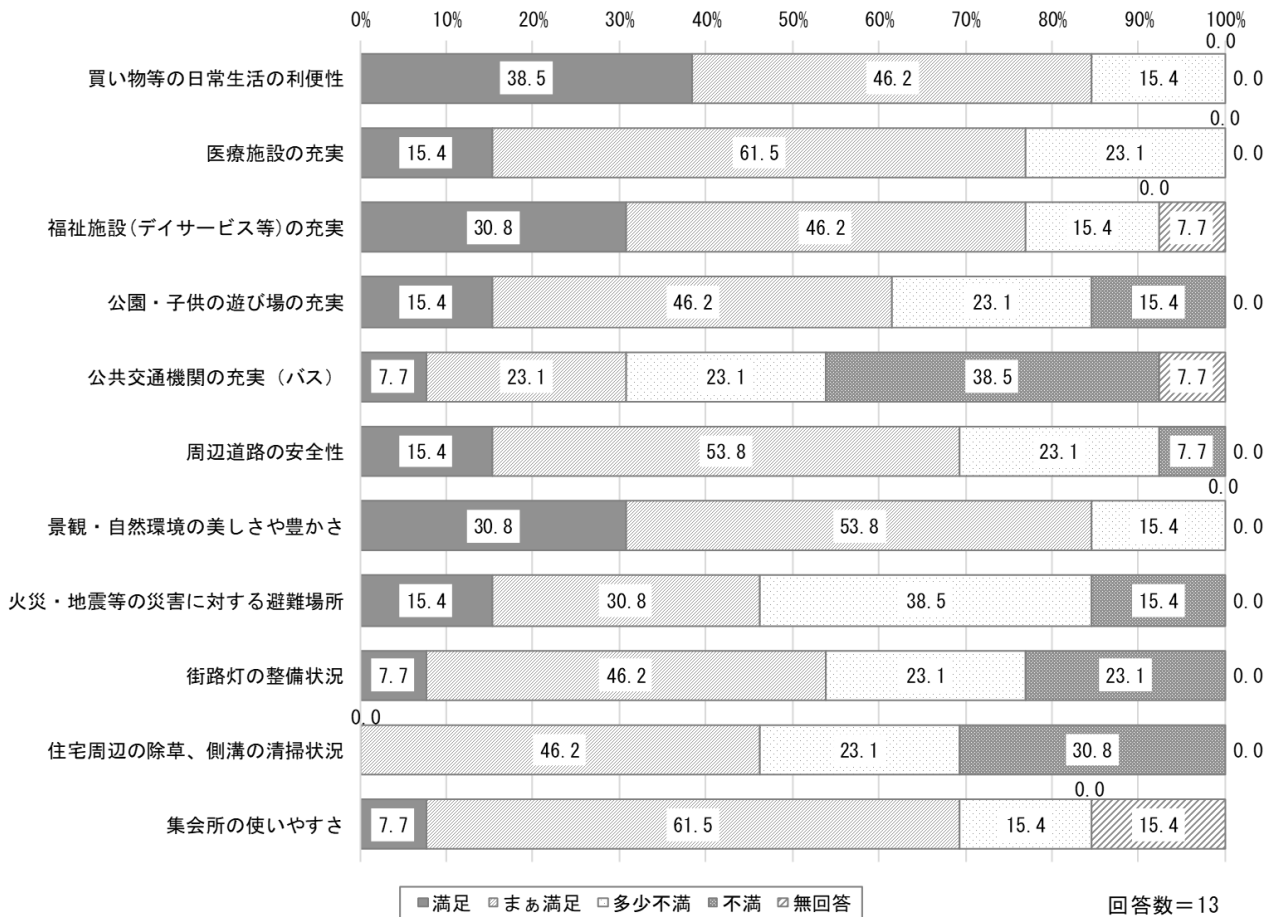
【住宅の評価】



【周辺環境】

周辺環境の評価として満足度（「満足」と「まあ満足」との合計）が高いのは、「買い物等の日常生活の利便性」、「福祉施設(デイサービス等)の充実」、「景観・自然環境の美しさや豊かさ」、あまり高くないのは、「公共交通機関の充実(バス)」、「火災・地震等の災害に対する避難場所」、「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」となっています。

【周辺環境の評価】

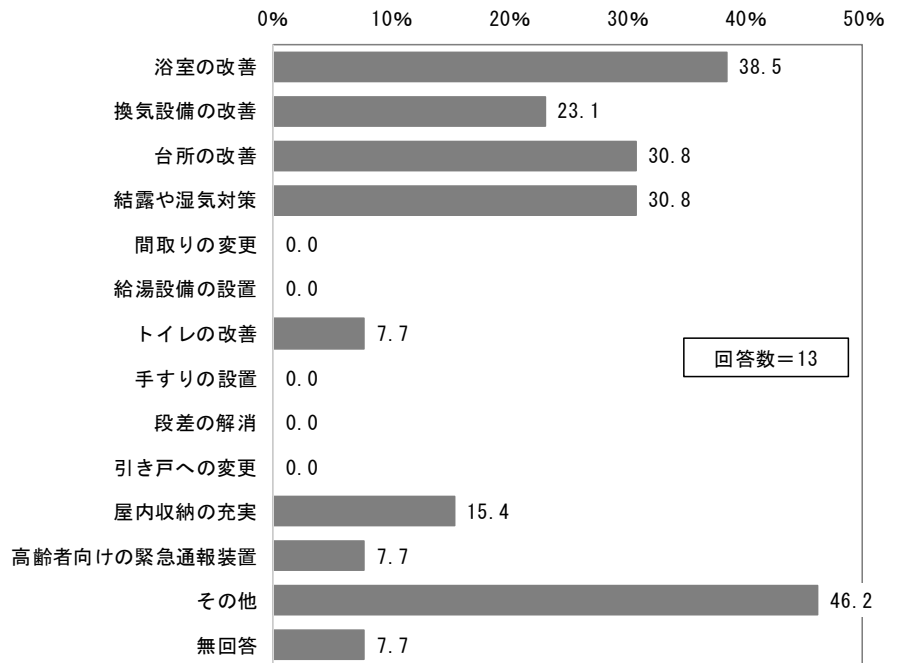


④ 公営住宅の住戸の整備・改善の必要性

公営住宅の住戸の整備・改善の必要性として最も多いのは、「その他」が46.2%で、次いで「浴室の改善」38.5%、「台所の改善」、「結露や湿気対策」30.8%の順となっています。

「その他」の記述内容は、“下水道、排水管の専門的な清掃”、“ネズミや虫の対策”、“浴槽の水はけや玄関の鍵”、“ログハウスの木の変形、腐食、劣化への対応”、“テレビの電波が悪い”、“照明器具の更新”、“玄関ドア、網戸や雨戸の開閉がしづらい”といったご意見がありました。

【公営住宅住戸部分で必要な整備・改善】

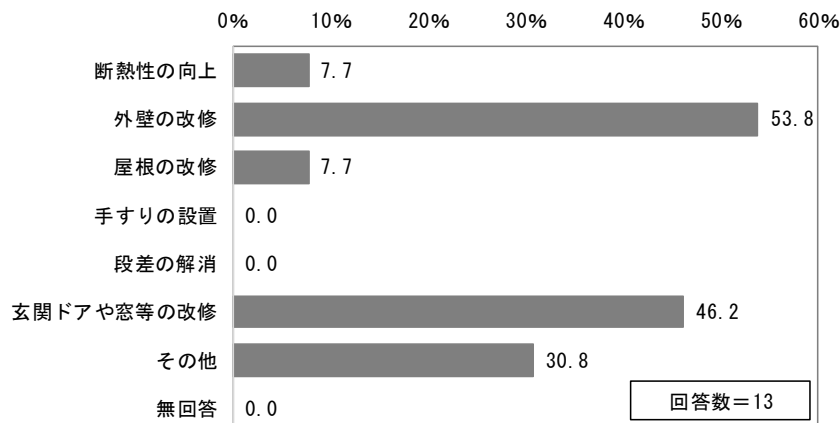


⑤ 公営住宅共用部分の整備・改善の必要性

公営住宅の共用部分の整備・改善の必要性として最も多いのは、「外壁の改修」53.8%で、次いで「玄関ドアや窓等の改修」「断熱性の向上」46.2%、「その他」30.8%の順となっています。

「その他」の記述内容は、“雨戸が錆びて閉まらない”、“ログハウスの木と木の間の隙間に蜂が巣をつくってしまう”、“雑草等の対応（住民自身も含めて）”、“台風で壊れた場所の修繕”といったご意見がありました。

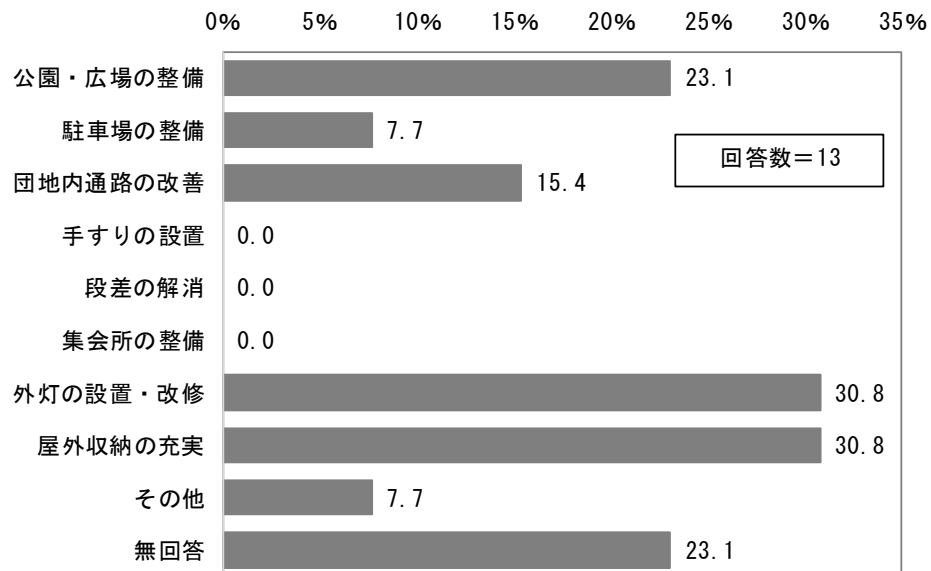
【公営住宅共用部分で必要な整備・改善】



⑥ 公営住宅屋外部分の整備・改善の必要性

公営住宅の屋外部分の整備・改善の必要性として最も多いのは、「外灯の設置・改修」、「屋外収納の充実」30.8%で、次いで「公園・広場の整備」23.1%、「団地内通路の改善」15.4%の順となっています。

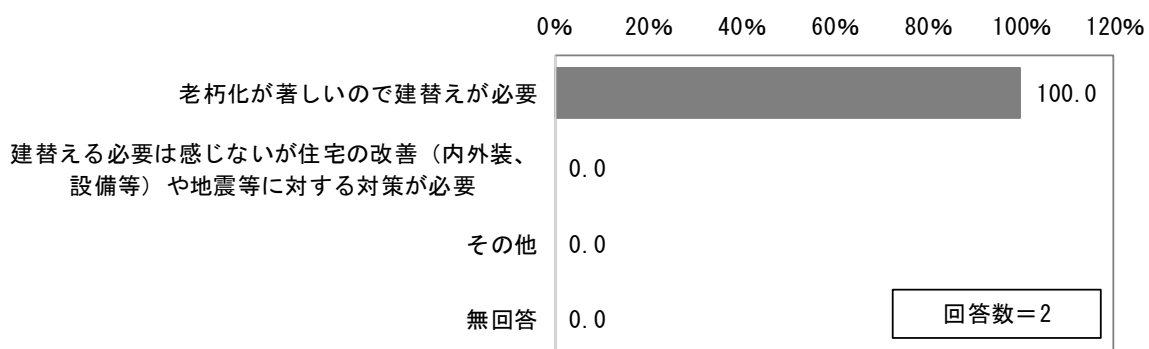
【公営住宅屋外部分で必要な整備・改善】



⑦ 西山住宅の整備・改善の必要性

耐用年数を経過した西山住宅の整備・改善の必要性としては、「老朽化が著しいので建替えが必要」100.0%となっています。

【西山住宅の整備・改善の必要性】



3 公営住宅の課題

(1) 住宅・住環境からみた課題

(1) 老朽化した村営住宅の適切な改善・維持保全の実施

- ・耐用年数を経過し、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設された公営住宅が 1 棟、4 戸あります。
- ・「公営住宅入居者意識調査」では、「建物の老朽化が著しいので建替えが必要」となっています。

(2) 入居者の意識に配慮した公営住宅の改善

- ・「公営住宅入居者意識調査」で公営住宅の住み心地として「満足」「やや満足」を合わせると約 8 割の方が満足しているものの、住宅の評価では「結露（湿気）」、「日当たり・風通し」の満足度が低くなっており、居住水準の向上が求められています。また、公営住宅の周辺環境で必要な整備・改善として「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」が望まれているため、これに対応した整備を図る必要があります。

(2) 入居状況からみた課題

(1) 入居需要に対応した公営住宅の管理運営

- ・最近 3 年間の応募状況を見ると、募集倍率は 1.0 倍で入居は空きがあれば入れます。
- ・多様な住宅困窮者の需要に対応したセーフティネットとして、今後も整備する必要があります。

(2) 高齢者単身世帯等に配慮した公営住宅の改善

- ・入居世帯の高齢者世帯は現在 1 世帯となっていますが、村の高齢化率は増加傾向にあり、将来入居者が単身高齢者や高齢者のみの世帯の増加の可能性もあるため、将来の高齢者世帯にも配慮した住宅の整備・改善が必要となります。

(3) 適正入居の促進

- ・現入居世帯 35 世帯（令和元年 11 月 1 日現在）のうち、入居の収入基準を超えている超過世帯は 5.7%となっています。
- ・真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。

Ⅲ 公営住宅維持管理計画

1 目標・整備水準

(1) 基本目標

基本目標 1 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

① 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

現在最低居住面積水準を満たさない民営借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

最低居住面積水準

単身者	25 m ²
2人以上の世帯	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²

住生活基本計画（全国計画）

② 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネット（弱者救済制度または社会的安全網）の充実を図ります。

③ 緊急時に対応した住宅の確保

DV被害者（配偶者からの暴力被害者）や被災時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

基本目標 2 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

① 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

② 管理コストの縮減

日常点検、修繕、改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト³に配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

³ ライフサイクルコスト：建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

基本目標3 安全で暮らしやすい住宅づくり

① 安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や開放的なオープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

② 利便性の高い住宅ストックの確保

公共公益施設や生活施設が集積する場所にある住宅の改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

③ 福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

④ 環境と調和する住宅の供給

再生建築資材の利用と建設廃棄物の減量等により、循環型社会を形成する一助となる住宅づくりを進め、地域の気候、風土、環境に配慮し、環境の負荷を軽減する住宅の供給を図ります。

基本目標4 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

① 各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成

従来のファミリー層だけでなく、増加する単身者や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成を図ります。

② 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

構造的に不安のある、老朽化の著しい住宅の建替えや、用途廃止を進めるとともに、建替えに合わせ、各入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給を図ります。

③ 適正入居の促進

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、収入超過世帯に対する適正入居の促進を図ります。

(2) 整備水準

(1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「公営住宅等整備基準」に準拠するものとします。

基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・ 災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・ 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・ 雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・ 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・ 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・ 住宅には、原則として外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・ 住宅の床及び外壁の開口部には、原則として当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・ 住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、原則として劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・ 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則として構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準	・ 一戸の床面積の合計（共同住宅は共用部分の床面積を除く）25㎡以上 ・ 給水、排水及び電気の設備並びに便所を設ける。 ・ 原則として炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・ 原則として居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部	・ 原則として移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分	・ 通行の用に供する共用部分には、原則として高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設	・ 入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。
共同施設の基準	児童遊園	・ 位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	・ 位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地	・ 位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	・ 通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状態に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・ 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

(公営住宅等整備基準)

(2) 高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成21年国土交通省告示第906号）に準拠し、基本レベルを満たします。

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

この指針の第2から第4には、高齢者の居住する住宅及び屋外部分について、高齢者の移動等（水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為をいう。）に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置、介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為（日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。））、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。以下同じ。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）で行われる排泄、入浴、整容、就寝、食事、移動その他これらに伴う行為をいう。）を行うことを容易にするための基本的な措置等を確保するための一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

さらに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じ、さらに設計上の配慮が必要となる場合がある。このため、この指針の第5には、このような設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。なお、この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

1) 定期点検及び日常点検の実施

建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施を行うために、定期点検を行います。

さらに、定期点検のほかに、外観からの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、日常点検を行います。

① 定期点検

ストックの状況を適切に把握するために、1年に1回職員または委託により総合的な点検を行います。

② 日常点検

遊具や外構等公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対象については、1ヶ月に1回、回覧等の配布をする際に職員による日常点検を行います。

③ 入退去時の点検

バルコニーや台所・浴室のガスホース等、入居者の専用部分については定期点検や日常点検を実施することが困難なため入退去時に確実に点検を行います。

2) 点検結果等に基づく修繕の実施

標準的な修繕周期や入居者による日常的な点検、1ヶ月に1回の職員による日常点検等の結果を踏まえ、予防保全的な修繕を行うとともに、設備等に不具合が生じた場合は、速やかに修繕する等、居住性・安全性の維持を図ります。

3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

公営住宅の状態把握は、団地・住棟単位に、施設状況・建物状況・点検結果等の管理データについては、団地カルテ（資料編）を活用しながら整理し、今後の維持管理に役立てます。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

1) 長寿命化

対処療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善（長寿命化型改善）を実施することにより、村営住宅の長寿命化を図ります。

2) ライフサイクルコストの縮減

仕様のグレードアップなどにより耐久性の向上、日常点検の実施と予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

3 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画の対象、各団地の集会所等共同施設の状況については下表のとおりです。

【対象住宅（再掲）】

団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場	し尿処理
西山住宅	1	4	無	無	無	個別浄化槽
見上山第二住宅	1	4	無	無	無	合併浄化槽
西山第二住宅	3	12	無	無	無	合併浄化槽
西山第三住宅	1	4	無	無	無	個別浄化槽
東山第一住宅	1	4	無	無	無	個別浄化槽
東山第二住宅	1	3	無	無	無	合併浄化槽
久保里山住宅	6	6	無	無	有	合併浄化槽
計	14	37				

令和元年 11 月 1 日現在

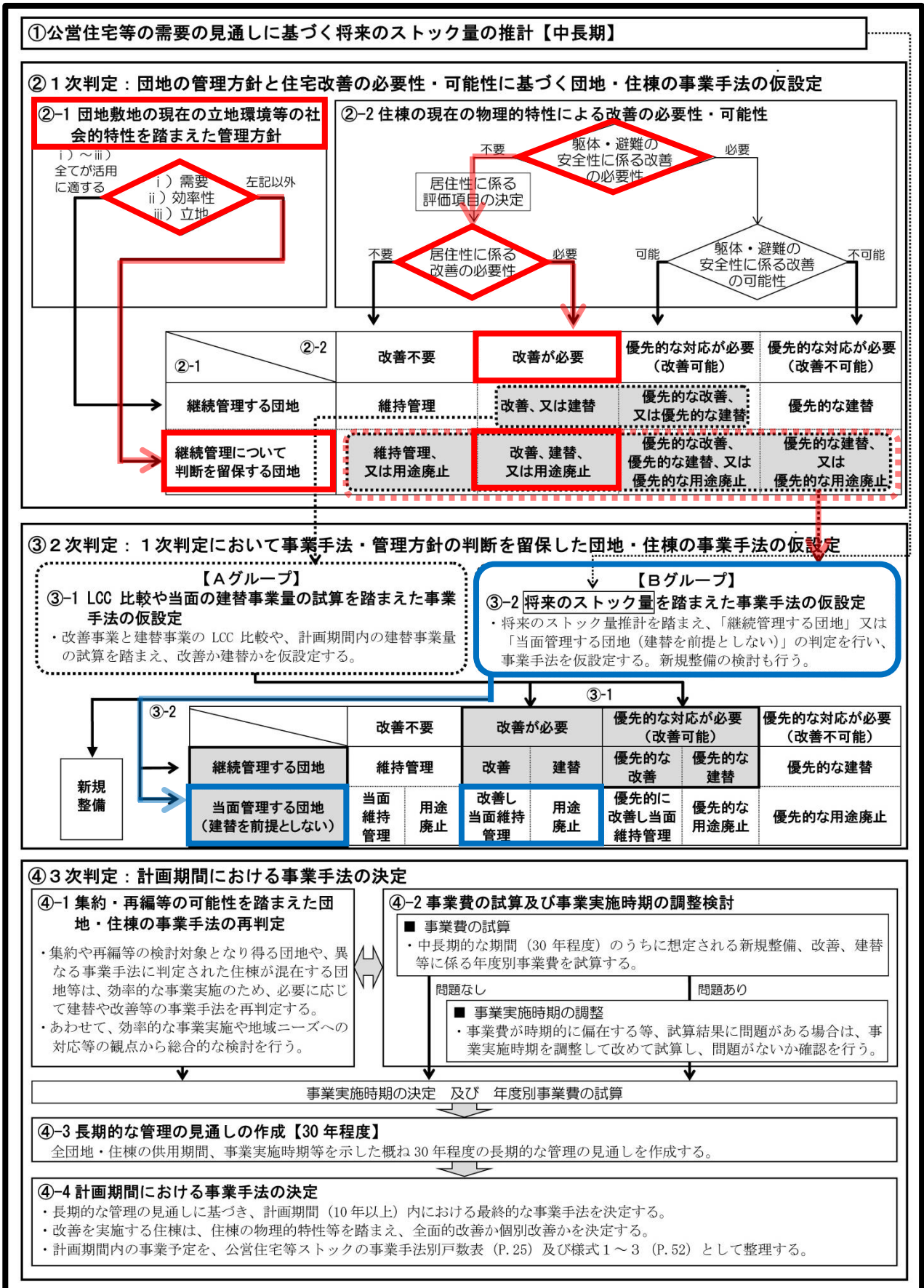
(2) 団地別・住棟別状況の把握

団地別・住棟別の調査結果は資料編に掲載しています。

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

1) 事業手法の選定フロー

赤：1次判定の流れ
青：2次判定の流れ



(公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) より)

2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

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

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、「ストック推計プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム“将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計”）」を用いて算出した30年程度の中長期における将来における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そ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を推計する必要がありますが、本村は島しょという特性と人口300人程度ということもことから、プログラムによる推計が困難な状況となっています。

今後は、人口減少抑制に努めながら、公営住宅において、著しく困難な年収である世帯の入居を確保していきます。

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

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

需要、効率性、立地の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行った結果は、下表のとおりです。

【②-1 評価基準】

評価項目	評価基準	
需要	募集対象*の団地である	○
	募集対象団地ではあるが、一部に募集停止の住戸がある	×
効率性	高度利用の可能性等がある	○
	高度利用の可能性等がない	×
立地	中心市街地又は地域の中心地に位置し、日照等の居住環境が良い	○
	中心市街地又は地域の中心地に位置していない、又は日照等の居住環境が悪い	×

※利島村では一括して空き住戸の募集を行っており、団地ごとの募集は行っていません。

【②-1 判定基準】

判定基準	判定結果
需要、効率性、立地の3項目すべてが○	継続管理する団地
需要、効率性、立地の3項目に1つでも×がある	継続管理について判断を留保する団地

【②-1 判定結果】

団地名	需要	効率性	立地	②-1 判定 (P●参照)
西山住宅	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
見上山第二住宅	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
西山第二住宅	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
西山第三住宅	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
東山第一住宅	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
東山第二住宅	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地
久保里山住宅	○	×	○	継続管理について判断を留保する団地

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

躯体の安全性、避難の安全性、居住性の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行った結果は、下表のとおりです。

【②-2 評価基準】

評価項目	評価基準	
躯体の安全性	昭和56年の建築基準法施行令（以下、「新耐震基準」という）に基づき設計・施工された住棟及び既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの	○
	新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のもの及び耐震診断により耐震性が無いことが確認された耐震改修未実施のもの	×
避難の安全性	二方向避難及び防火区画の確保がされている	○
	二方向避難又は防火区画の確保がされていない	×
居住性	玄関や浴室、床の段差がなくバリアフリー化されている	○
	玄関や浴室、床の段差がありバリアフリー化されていない	×

【②-2 判定基準】

判定基準	判定結果
躯体の安全性、避難の安全性、居住性の3項目すべてが○	改善不要
躯体の安全性、避難の安全性、居住性のうち1項目が×	改善が必要
躯体の安全性、避難の安全性、居住性のうち2項目が×	優先的な対応が必要（改善可能）
躯体の安全性、避難の安全性、居住性の3項目すべてが×	優先的な対応が必要（改善不可能）

【②-2 判定結果】

団地名	建設年度	躯体の安全性	避難の安全性*	居住性	②-2 判定（P●参照）
西山住宅	S51	×	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）
見上山第二住宅	H7	○	○	×	改善が必要
西山第二住宅①	H9	○	○	×	改善が必要
西山第二住宅②	H10	○	○	×	改善が必要
西山第二住宅③	H11	○	○	×	改善が必要
西山第三住宅	H15	○	○	×	改善が必要
東山第一住宅	H16	○	○	×	改善が必要
東山第二住宅	H24	○	○	×	改善が必要
久保里山住宅	H28	○	○	○	改善不要

※：対象団地では二方向避難又は防火区画を確保する要件への該当がありません。

【1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）】

②-1 と②-2 の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定します。
事業手法の仮設定については下表のとおりです。

【②-1及び②-2の検討結果に応じた事業手法の仮設定】

②-1 \ ②-2	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、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	久保里山住宅	見上山第二住宅 西山第二住宅① 西山第二住宅② 西山第二住宅③ 西山第三住宅 東山第一住宅 東山第二住宅	西山住宅	—

Aグループ	Bグループ
継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟	継続管理について判断を留保する団地

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

2次判定では、1次判定において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等の事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、事業手法を仮設定します。

【2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）】

1次判定で西山住宅以外の6団地がBグループに該当したため、6団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての検討をしたところ、改善し当面維持管理という仮設定をしました。西山住宅については、耐用年数を超過しており老朽化しているため優先的に改善し当面維持管理という仮設定をしました。

【検討結果を踏まえた事業手法の仮設定】

	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)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備	継続管理する団地	—	—	—	—	—	—
	当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止
—	久保里山住宅	—	見上山第二住宅 西山第二住宅① 西山第二住宅② 西山第二住宅③ 西山第三住宅 東山第一住宅 東山第二住宅	—	西山住宅	—	—

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
- ④-4 計画期間における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果、集約・再編等の対象となりえる団地・住棟はありません。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

事業量及び事業費については、一定の時期に事業費が集中しないよう、同じ建設年代順に住棟ごとに実施していきます。

「長期的な管理の見通しプログラム」を活用して、30年程度の事業費の見通しを試算したところ、約275,760千円となりました。

④-3 長期的な管理の見通しと3次判定結果

長期的な管理の見通しを勘案した結果、下表のとおりです。

西山住宅については、耐用年数を超過しており老朽化しているため優先的に改善し当面維持管理をしていきます。

なお、将来的には需要に応じて集約・再編等を検討していく必要もあります。

【住棟別長期的な管理の見通しと3次判定結果】

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	住戸面積(m ²)	長期的な管理の見通し	3次判定結果
西山住宅	公営	S51	簡1	1	4	49.5	優先的に改善し当面維持管理	個別改善
見上山第二住宅	公営	H7	耐2	1	4	77.6	改善し当面維持管理	個別改善
西山第二住宅	公営	H9	耐2	1	4	78.1	改善し当面維持管理	個別改善
	公営	H10	耐2	1	4	78.1	改善し当面維持管理	個別改善
	公営	H11	耐2	1	4	78.1	改善し当面維持管理	個別改善
西山第三住宅	公営	H15	耐2	1	4	78.1	改善し当面維持管理	計画修繕
東山第一住宅	公営	H16	耐2	1	4	78.1	改善し当面維持管理	計画修繕
東山第二住宅	一般	H24	木1	1	2	34.78	改善し当面維持管理	計画修繕
					1	57.96	改善し当面維持管理	計画修繕
久保里山住宅	公営	H28	木1	6	3	45.75	改善し当面維持管理	計画修繕
					3	51.13	改善し当面維持管理	計画修繕
計				14	37			

④-4 計画期間における事業手法の決定

本計画の計画期間内における改善を実施する住棟は、下表のとおりです。

【公営住宅等ストックの事業手法別戸数表】

		1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅等管理戸数		37戸	37戸	37戸	合計戸数は延べ数ではありません
	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
	・維持管理予定戸数	37戸	37戸	37戸	合計戸数は延べ数ではありません
	うち計画修繕対応戸数	17戸	17戸	17戸	合計戸数は延べ数ではありません
	うち改善事業予定戸数	20戸	20戸	20戸	合計戸数は延べ数ではありません
	個別改善事業予定戸数	20戸	20戸	20戸	合計戸数は延べ数ではありません
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
	うちその他戸数	0戸	0戸	0戸	
	・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸		

4 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検を行います。

さらに、定期点検のほかに、外観からの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日常点検を行います。

日常点検は、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を行います。

分類	点検箇所	点検方針
定期点検	・屋根 ・外壁 ・給排水管 等	劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がる箇所については、個々の村営住宅の経過年数や老朽度を勘案し、優先順位の高い住棟から点検を行い、劣化状況の早期発見に努めます。
日常点検	・外構 ・児童遊具 等	外構や児童遊具等公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対象については、1ヶ月に1回、回覧等の配布をする際に職員による日常点検を行います。
入退去時の点検	・バルコニー ・台所・浴室のガスホース 等	入居者の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確実に点検を行います。

5 計画修繕の実施方針

標準的な修繕周期や点検結果を踏まえ、適切な時期に予防保全的な修繕を行います。

修繕については、居住性・安全性の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を行います。

- 計 画 修 繕：外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要のある計画修繕。
- 経 常 的 な 修 繕：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要のある経常的な修繕。
- 空 家 修 繕：空家となった住戸内の美観（畳や壁紙クロス、襖等）を確認し、実施する必要のある箇所についての修繕。

6 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業についての実施方針は下表のとおりです。

①居住性向上型
居住者が快適に生活できるように、屋根及び外壁改修（断熱化対応）や設備等の改善事業で、居住性向上を図ります。
②福祉対応型
高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸内床段差解消、浴室・便所等手摺設置等を行います。
③長寿命化型
耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、屋根・外壁改修（耐久性向上）による予防保全的な改善を行います。

（1）住戸

住戸改善は、浴室・便所等手摺設置を実施します。

（2）共用部分

共用部分改善は、外壁の断熱性向上と塗装、玄関入口段差の解消を実施します。

（3）屋外・外構

屋外・外構改善は、外灯の設置（3か所）を実施します。

【公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）】

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置(*1) ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3) 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修(*2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置(*3) ・地震時管制運転装置等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(*3) ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3)
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

*1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

*2 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

*3 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

【改善計画（住戸及び共用部分、屋外・外構）】

名称	戸数 (戸)	建設 年度	構造 階数	住戸	共用部分		屋外・外構
				浴室・便所等 手摺設置	外壁 改修	入口段差解消	外灯の設置
西山住宅	4	S51	簡1	○	●	○	◎
見上山第二住宅	4	H7	耐2	○	■	○	◎
西山第二住宅	4	H9	耐2	○	■	○	◎
	4	H10	耐2	○	■	○	◎
	4	H11	耐2	○	■	○	◎

●居住性向上 ○福祉対応 ◎安全性確保 ■長寿命化

【年次別改善計画】

名称	棟数	戸数	建設年度	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
西山住宅	1	4	S51	外壁改修（居住性向上）／浴室、便所等手摺設置（福祉対応）					入口段差解消（福祉対応）／外灯の設置（安全性確保）				
見上山第二住宅	1	4	H7		外壁改修（長寿命化）／浴室、便所等手摺設置（福祉対応）					入口段差解消（福祉対応）／外灯の設置（安全性確保）			
西山第二住宅①	1	4	H9			外壁改修（長寿命化）／浴室、便所等手摺設置（福祉対応）				入口段差解消（福祉対応）／外灯の設置（安全性確保）			
西山第二住宅②	1	4	H10				外壁改修（長寿命化）／浴室、便所等手摺設置（福祉対応）					入口段差解消（福祉対応）／外灯の設置（安全性確保）	
西山第二住宅③	1	4	H11					外壁改修（長寿命化）／浴室、便所等手摺設置（福祉対応）					入口段差解消（福祉対応）／外灯の設置（安全性確保）

住棟別改善事業の実施方針は以下のとおりです。

1) 西山住宅

外壁改修（居住性向上）／浴室、便所等手摺設置（福祉対応）は、令和2年度～令和6年度に実施します。

入口段差解消（福祉対応）／外灯の設置（安全性確保）は、令和7年度～令和11年度に実施します。

2) 見上山第二住宅

外壁改修（長寿命化）／浴室、便所等手摺設置（福祉対応）は、令和3年度～令和7年度に実施します。

入口段差解消（福祉対応）／外灯の設置（安全性確保）は、令和8年度～令和11年度に実施します。

3) 西山第二住宅①

外壁改修（長寿命化）／浴室、便所等手摺設置（福祉対応）は、令和4年度～令和8年度に実施します。

入口段差解消（福祉対応）／外灯の設置（安全性確保）は、令和9年度～令和11年度に実施します。

4) 西山第二住宅②

外壁改修（長寿命化）／浴室、便所等手摺設置（福祉対応）は、令和5年度～令和9年度に実施します。

入口段差解消（福祉対応）／外灯の設置（安全性確保）は、令和10年度～令和11年度に実施します。

5) 西山第二住宅③

外壁改修（長寿命化）／浴室、便所等手摺設置（福祉対応）は、令和6年度～令和10年度に実施します。

入口段差解消（福祉対応）／外灯の設置（安全性確保）は、令和11年度～実施します。

7 建替事業の実施方針

利島村においては、現時点での建替事業の予定はありません。

建替を検討する場合は、公営住宅等の立地や物理的状況、周辺地域の課題等を考慮し、建替後の土地利用や道路・公園・広場等の整備方針、開発密度や供給する住戸規模、地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入の方針、余剰地が生ずる場合の活用方針、事業の実施順序・時期等について検討を行います。なお、建替に至らなかった場合、村の施策の方向性に沿って、跡地の活用について検討していきます。

8 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧【様式1】

P44 に様式1として掲載しています。

(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式2】

P45 に様式2として掲載しています。

(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）【様式3】

P46 に様式3として掲載しています。

9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

LCC (Life Cycle Cost) とは、建物の運営管理のためにかかる費用で、新規事業及び建替事業のLCCはどのくらいの費用がかかるか、また、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出します。

算出した期待されるLCC縮減効果を基に計画的に長寿命化改善を実施することにより、公営住宅をより長く活用することができます。

本村における、長寿命化型改善を実施するためLCCの算出を行ったところ、年間総額1,777千円の削減効果が得られることが検証されました。

資料編

1 対象団地の状況

(1) 団地別状況

団地名		西山住宅	見上山第二住宅	西山第二住宅	西山第三住宅	東山第一住宅	東山第二住宅	久保里山住宅	
敷地条件	所在地	利島村 1601	利島村 1565	利島村 1567	利島村 1577	利島村 251	利島村 242	利島村 160	
	面積 (㎡)	384.93	2,075.66	1,891.95	908.66	1,318.37	587.88	2,184.88	
	所有形態	村有地	村有地	村有地	村有地	村有地	村有地	村有地	
	地域地区等	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし	指定なし	
	建ぺい率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	
	容積率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	良好	良好	良好	良好	良好	
	交通環境	港 1.1 km	港 1.0 km	港 1.1 km	港 1.0 km	港 1.4 km	港 1.5 km	港 0.5 km	
	教育環境	小中学校 0.5km	小中学校 0.4km	小中学校 0.4km	小中学校 0.5km	小中学校 0.2km	小中学校 0.1km	小中学校 1.0km	
住棟	棟数 (棟)	1	1	3	1	1	1	6	
	戸数 (戸)	4	4	12	4	4	3	6	
	建設年度	S51	H7	H9~H11	H15	H16	H24	H28	
	構造階数	簡 1	耐 2	耐 2	耐 2	耐 2	木 1	木 1	
屋外・外構	供給処理方式	給水	増圧直結方式	増圧直結方式	増圧直結方式	増圧直結方式	増圧直結方式	増圧直結方式	増圧直結方式
		排水	個別浄化槽	合併浄化槽	合併浄化槽	個別浄化槽	個別浄化槽	合併浄化槽	合併浄化槽
		ガス	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)
	共同施設	集会所	無	無	無	無	無	無	無
		児童遊園	無	無	無	無	無	無	無
	付帯施設	駐車場 (台)	無	無	無	無	無	無	有
		駐輪場	無	無	無	無	無	無	無
		物置	無	無	無	無	有	無	無
		ごみ置場	無	有	有	有	有	無	無
		外灯	無	無	無	無	無	無	無
	防火施設	消防水利	無	無	無	無	無	無	無
		防火水槽	無	有	有	無	無	無	無
	供給処理施設	給水ポンプ	無	無	無	無	無	無	無
		受水槽	無	無	無	無	無	無	無
		高地水槽	無	無	無	無	無	無	無
		プロパン庫	無	無	有	有	有	無	無
	敷地・通路	手摺	無	無	無	無	無	無	無
		スロープ	無	無	無	無	無	無	有
		段差・階段	無	無	無	無	無	無	無

(2) 住棟別状況

団地名	西山住宅	見上山第二住宅	西山第二住宅			
住棟番号	1	1	1	2	3	
戸数	4	4	4	4	4	
建設年度	S51	H7	H9	H10	H11	
構造階数	簡1	耐2	耐2	耐2	耐2	
構造形式	簡1	耐2	耐2	耐2	耐2	
住棟形式	平屋建て共同住宅	メゾネット型共同住宅	メゾネット型共同住宅	メゾネット型共同住宅	メゾネット型共同住宅	
屋根形状	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	
バルコニー・ベランダ	無	有	有	有	有	
間取り	3K	3DK	3DK	3DK	3DK	
住戸面積(㎡)	49.45	77.57	78.10	78.10	78.10	
住戸	電気容量(A)	30A	30A	30A	30A	30A
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴室床仕様	ユニット	ユニット	ユニット	ユニット	ユニット
	浴槽仕様	UB	UB	UB	UB	UB
	給湯	3ヶ所	3ヶ所	3ヶ所	3ヶ所	3ヶ所
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有
	浴室手摺	無	無	有	有	有
	トイレ手摺	無	有	有	有	有
	階段手摺	無	有	有	有	有
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	無	無	無	無
	床段差	無	無	無	無	無
	バルコニー手摺仕様	-	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難器具	-	無	無	無	無
	給水管仕様	VB	VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管(雑排水)仕様	VP	VP	VP	VP	VP
排水管(汚水)仕様	VP	VP	VP	VP	VP	
ガス管仕様	PLV	PLV	PLV	PLV	PLV	
共用部分	バルコニー手摺仕様	-	-	-	-	-
	バルコニー避難器具	-	-	-	-	-
	エレベーター	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-
	外壁仕様	CBモルタル	吹付タイルRS	吹付タイルRS	吹付タイルRS	吹付タイルRS
	屋根仕様	モルタル	アスファルトシングル	アスファルトシングル	アスファルトシングル	アスファルトシングル
	屋上防水仕様	シート防水	アスファルト防水	アスファルト防水	アスファルト防水	アスファルト防水
	階段手摺	-	-	-	-	-
	廊下手摺	-	-	-	-	-
	階段入口手摺	-	-	-	-	-
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有
	防災避難設備	無	無	無	無	無
	物置設置	無	無	無	無	無
	駐輪場設置	無	無	無	無	無
修繕・改善履歴	住戸	H31.3 (No.4) 換気扇設置・改修 H31.7 (No.2) 建具改修 H31.7 (No.3) 換気口フード改修	H30.8 (No.1) 照明器具取替 H31.3 (No.1) 照明器具取替 H31.4 (No.1) 押入天袋改修 H31.7 (No.1) 建具改修	H30.3 (No.1) 給湯器設置・改修	H29.12 (No.1) 給湯器設置・改修 H31.1 (No.2) 照明器具取替 H31.1 (No.3) ユニットバス改修	
		共用部分	H30.6 ガス管改修			

団地名	西山第三住宅	東山第一住宅	東山第二住宅	久保里山住宅
住棟番号	1	1	1	1
戸数	4	4	3	6
建設年度	H15	H16	H24	H28
構造階数	耐2	耐2	木1	木1
構造形式	耐2	耐2	木1	木1
住棟形式	メゾネット型共同住宅	メゾネット型共同住宅	平屋建て共同住宅	戸建て住宅団地
屋根形状	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ	有	有	無	無
間取り	3DK	3DK	2DK・3DK	1LDK
住戸面積(㎡)	78.10	78.10	37.78・57.96	45.75・51.13
住戸	電気容量(A)	30A	40A	30A
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴室床仕様	ユニット	ユニット	ユニット
	浴槽仕様	UB	UB	UB
	給湯	3ヶ所	3ヶ所	3ヶ所
	トイレ水洗化	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有
	トイレ手摺	有	有	有
	階段手摺	有	有	無
	玄関段差	有	有	有
	浴室段差	無	無	無
	床段差	無	無	無
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	-
	バルコニー避難器具	無	無	-
	給水管仕様	HIVP	HIVP	HIVP
	排水管(雑排水)仕様	VP	VP	VP
	排水管(汚水)仕様	VP	VP	VP
	ガス管仕様	白ガス管	PLP	PLP
共用部分	バルコニー手摺仕様	-	-	-
	バルコニー避難器具	-	-	-
	エレベーター	-	-	-
	スロープ	-	-	-
	外壁仕様	吹付タイルRS	吹付タイルRS	吹付タイルRS
	屋根仕様	アスファルトシングル	アスファルトシングル	化粧スレート
	屋上防水仕様	アスファルト防水	アスファルト防水	アスファルト防水
	階段手摺	-	-	-
	廊下手摺	-	-	-
	階段入口手摺	-	-	-
	入口と通路の段差	有	有	有
	防災避難設備	無	無	無
	物置設置	無	有	無
	駐輪場設置	無	無	無
	給水管仕様	HIVP	HIVP	HIVP
	排水管仕様	VP	VP	VP
	ガス管仕様	PLP	PLP	PLP
	修繕・改善履歴	住戸	H30.12(No.1) 給湯器改修	
共用部分				

(3) 劣化状況

① 西山住宅

- ・外壁に汚れやひび割れ、剥がれなどの劣化が見られます。
- ・北側窓の庇がとれており、窓枠の劣化が見られます。
- ・北側のブロック塀の鉄筋がむき出しになっており、大変危険です。

■北側外壁



■北側窓



■北側ブロック塀



② 見上山第二住宅

・外壁の一部に汚れが見られるものの、ひび割れ、剥がれなどの劣化は見られません。

■南側バルコニー



■北側玄関



③ 西山第二住宅

・外壁の一部に汚れが見られるものの、ひび割れ、剥がれなどの劣化は見られません。
・外構の一部に隆起した段差が見られました。

■北側外壁（住棟番号3）



■南側バルコニー（住棟番号1）



■住棟番号1の外構



④ 西山第三住宅

・外壁の一部に汚れが見られるものの、ひび割れ、剥がれなどの劣化は見られません。

■東側外壁



■西側バルコニー



⑤ 東山第一住宅

・外壁の一部に汚れが見られるものの、ひび割れ、剥がれなどの劣化は見られません。

■北西側外壁



■南西側バルコニー



⑥ 東山第二住宅

・外壁の一部に汚れが見られるものの、ひび割れ、剥がれなどの劣化は見られません。

■北西側外壁



■南東側テラス



⑦ 久保里山住宅

・微細な汚れもなく、外壁のひび割れや剥がれなどの劣化は見られません。

■北側玄関



■南側外壁



2 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	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			○		
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)	③			○		
		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	-			○		
	(ポード、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	○				

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	○				

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
10 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	○			
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		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・プルボックス等	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	○			
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		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				○
13 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	○			
14 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				○
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	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				○
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		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				○

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
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			○	

参照文献凡例

- 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）