

南幌町公営住宅等長寿命化計画

平成29年3月

南幌町 都市整備課

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
2. 計画期間	1
3. 公営住宅等の状況	2
4. 長寿命化に関する基本方針	6
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	7
6. 点検の実施方針	9
7. 計画修繕の実施方針	10
8. 改善事業の実施方針	10
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧	12
10. ライフサイクルコストとその縮減効果	13
様式1	16
様式2	18
様式3	19
南幌町既設公営住宅等団地位置図	20

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

①背景

南幌町は、平成22年度に上位計画である第5期南幌町総合計画と南幌町住宅マスタープランの策定と時期をあわせて南幌町公営住宅等長寿命化計画を策定し、平成32年度までの10年間を対象期間として事業を推進してきました。今回は10年の計画期間を4年残しながらの見直しとなるものですが、次期総合計画や住生活基本計画との関係から改めて第6期総合計画などと併せて10年先の平成38年度とするものです。

計画の位置づけとして、公営住宅整備事業及び準公営住宅整備事業は、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、交付金、補助金の種別によらず、公営住宅等長寿命化計画は当該事業に対する補助の前提となる計画です。

②目的

南幌町で管理している公営住宅について、準耐火2階建が12戸、耐火3階建が96戸となっており、計画期間である平成38年度までに、耐用年数の半分が経過するのが、準耐火2階建の12戸と耐火3階建の84戸となっています。

それら公営住宅等の現況を把握したうえで、安全で住みよい住まいを長く使い続けていくため、団地別・住棟別に修繕、改善、建替えなどの活用手法を定め、定期的な建物調査を実施し、予防保全的な改善を推進するとともに、ライフサイクルコストの縮減等を図り、長寿命化のための維持管理計画を定め、更新コストの削減と事業量の平準化を図りながら長期的な維持管理の実現を目的とします。

2. 計画期間

10年間 【平成29年度から平成38年度まで】

3. 公営住宅等の状況

平成 28 年 4 月現在、南幌町内の公営住宅は 4 団地 168 戸です。この内、町が管理している公営住宅は、3 団地 108 戸となっています。道が管理する公営住宅は 1 団地 60 戸となっています。南幌町では、持ち家比率が高い傾向にありますが、今後も経済状況の変化や、世帯数の増加など賃貸住宅の需要が増えていくことが想定されます。公営住宅においても、高齢者や低所得者世帯の増加に伴い、住宅セーフティネットとしての役割を果たすため、今後とも機能低下をきたさぬよう設備の更新や計画的な修繕、新規整備事業の検討を行う必要があると想定されます。

南幌町の人口は平成 22 年国勢調査では、8,778 人で、平成 11 年をピークに減少しています。年齢別構成をみると、15 歳未満の年少人口は 9.1%、15～64 歳の生産人口 60.9%、65 歳以上の老年人口 29.9%となっています。一方、総世帯数は 3,068 世帯で高齢化等による世帯分離・核家族化が進んでいることから増加しています。なお、平成 38 年においては、人口 7,451 人、世帯数 3,240 世帯を想定しています。

また、持ち家比率は平成 22 年の国勢調査では、82.7%で、残りは公的借家と民営借家、給与住宅に居住することとなり、この内公的借家の入居率は 5.3%で、公的借家への入居率は今後も 5%前後での推移が続くことを想定しています。

※以下の表についての基準日は平成 28 年 4 月 1 日です。

○南幌町公営住宅管理戸数

区 分	団地名	建設 年度	構造	管理 棟数	管理 戸数	高齢者	障がい	敷地面積 (㎡)	備考
						65歳以 上の高 齢者世 帯数	者がい る世帯 数		
町 公 営 住 宅	元町	S59	簡二	3	12	5	3	2,202.67	
	栄町	S61～ H2	中耐	6	72	40	9	10,427.27	
	夕張太	H6、7	中耐	2	24	5	2	2,861.77	
合 計				11	108	50	14	15,491.71	
道 営 住 宅	柳陽	H14～ 16	木造	13	60 (内シルバ ーハウジ ング 20 戸)	26	16	18,552.45	
合 計				13	60	26	16	18,552.45	

○南幌町公営住宅入居状況

区 分	団地名	建設 年度	管理 棟数	管理 戸数	入居 戸数	空家 戸数	入居率 (%)	政策 空家	H27 募集、応募状況		
									募集	応募	倍率
町公営住宅	元町	3	3	12	12	0	100.00	0	0	0	0.00
	栄町	6	6	72	70	2	97.22	0	1	1	1.00
	夕張太	2	2	24	21	3	87.50	0	2	3	1.50
合 計			11	108	103	5	95.37	0	3	4	1.33
道営住宅	柳陽	13	13	60	55	5	91.66	0	1	10	10.00
合 計			13	60	55	5	91.66	0	1	10	10.00

○南幌町公営住宅入居者世帯人員別世帯数

単位：世帯

		単身 世帯	2人 世帯	3人 世帯	4人 世帯	5人 世帯	6人 以上 世帯	計
町公営住宅	入居世帯	42	33	20	7	1	0	103
	高齢世帯	29	18	1	0	0	0	48
	子育て世帯	0	1	10	6	1	0	18
道営住宅	入居世帯	15	17	14	4	4	1	55
	高齢世帯	14	11	1	0	0	0	26
	子育て世帯	0	1	10	4	3	1	19

※高齢世帯：65歳以上で構成された世帯

※子育て世帯：中学校までの子がいる世帯

○南幌町公営住宅建て方別構造別戸数

単位：戸数

		長屋建	階段室型	計
町公営住宅	簡易耐火構造	0	12	12
	2階建	0	12	12
	耐火構造	0	96	96
	中層（3階建）	0	96	96
合 計		0	108	108
道営住宅	木造	60	0	60
	平屋建	60	0	60
	合 計	60	0	60

○南幌町公営住宅構造別竣工年度別戸数

単位：戸数

		簡易耐火		耐火		木造		計
			2階建		中層(3階建)		平屋	
町公営住宅	S59	12	12	0	0	0	0	12
	S61	0	0	24	24	0	0	24
	S62	0	0	12	12	0	0	12
	S63	0	0	12	12	0	0	12
	H1	0	0	12	12	0	0	12
	H2	0	0	12	12	0	0	12
	H6	0	0	12	12	0	0	12
	H7	0	0	12	12	0	0	12
合 計		12	12	96	96	0	0	108
道営住宅	H14	0	0	0	0	24	24	24
	H15	0	0	0	0	17	17	17
	H16	0	0	0	0	19	19	19
	合 計		0	0	0	0	60	60

○南幌町公営住宅竣工年度別構造別専用面積別戸数

単位：戸数

竣工年度	S59	S61	S62	S63	H1	H2	H6	H7	H14	H15	H16	計
構 造	簡易耐火 2階	耐火中層(3階建)						木造平屋				
町公営住宅	～60㎡	0	6	6	6	0	0	0	0	0	0	18
	61～70㎡	12	18	6	6	12	12	0	0	0	0	66
	71㎡以上	0	0	0	0	0	0	12	12	0	0	24
	合 計		12	24	12	12	12	12	12	12	0	0
道営住宅	～60㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	7	3	10
	61～70㎡	0	0	0	0	0	0	0	0	7	5	20
	71㎡以上	0	0	0	0	0	0	0	0	10	9	30
	合 計		0	0	0	0	0	0	0	0	24	17

○南幌町公営住宅構造別耐用年数の経過状況

単位：戸数

		H29.3月 管理戸数	耐用年数1/2経過戸数		耐用年数経過戸数	
			H28	H38	H28	H38
町公営住宅	簡2 (耐用年数45年)	12	12	12	0	0
	耐火3階 (耐用年数70年)	96	0	84	0	0
合 計		108	12	96	0	0
道営住宅	木造 (耐用年数30年)	60	0	60	0	0
合 計		60	0	60	0	0

○南幌町公営住宅収入部位別世帯数

			単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上 の世帯	合計
町公営住宅	入居世帯	一般	40	30	18	5	1	0	94
		収入超過	2	3	1	2	0	0	8
		高額所得	0	0	1	0	0	0	1
		計	42	33	20	7	1	0	103
	高齢世帯	一般	29	17	1	0	0	0	47
		収入超過	0	1	0	0	0	0	1
		高額所得	0	0	0	0	0	0	0
		計	29	18	1	0	0	0	48
	子育て世帯	一般	0	1	10	4	3	1	18
		収入超過	0	0	0	0	0	0	0
		高額所得	0	0	0	0	0	0	0
		計	0	1	10	4	3	1	18
道営住宅	入居世帯	一般	15	15	12	3	3	1	49
		収入超過	0	2	2	1	1	0	6
		高額所得	0	0	0	0	0	0	0
		計	15	17	14	4	4	1	55
	高齢世帯	一般	14	11	1	0	0	0	26
		収入超過	0	0	0	0	0	0	0
		高額所得	0	0	0	0	0	0	0
		計	14	11	1	0	0	0	26
	子育て世帯	一般	0	1	9	3	3	1	17
		収入超過	0	0	1	1	0	0	2
		高額所得	0	0	0	0	0	0	0
		計	0	1	10	4	3	1	19

4. 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

公営住宅等の整備・管理データを団地・住棟単位で整理するとともに、ストックの状況を適切に把握するために点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施し、その点検結果に応じた適切な修繕等を行います。それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるようにデータベースに記録し、予防保全的な維持管理を実施します。

また、計画修繕については、耐用年数を考慮しながら定期点検の結果を踏まえ修繕、改善等の維持管理を進めます。経常修繕については、緊急性や損傷の程度を踏まえ、耐久性向上による効果的な修繕を実施します。

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

建物の耐用年数を踏まえ、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図ります。

また、修繕や改善にあたっては、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図り、効果的なマネジメントを行います。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

①公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

対 象	1～5 年目	6～10 年目	合計
公営住宅管理戸数	108 戸	108 戸	216 戸
・ 新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・ 維持管理予定戸数	72 戸	60 戸	132 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	72 戸	60 戸	132 戸
個別改善事業予定戸数	72 戸	60 戸	132 戸
全面的改善事業予定戸数	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

②中長期的な公営住宅等の需要見通し

公営住宅等の需要見通しの検討にあたっては、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）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（「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。

ストック推計により算定される結果は、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものとなっております。

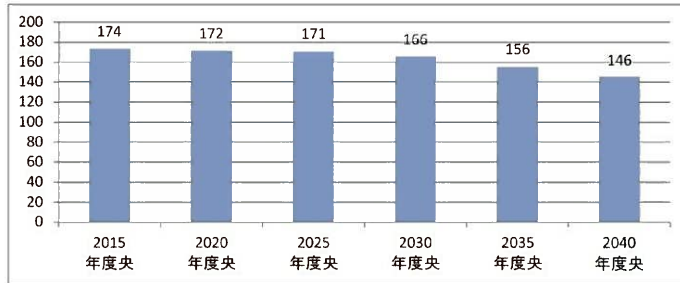
尚、ストック推計は、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用しました。

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」数の推計

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	174	172	171	166	156	146



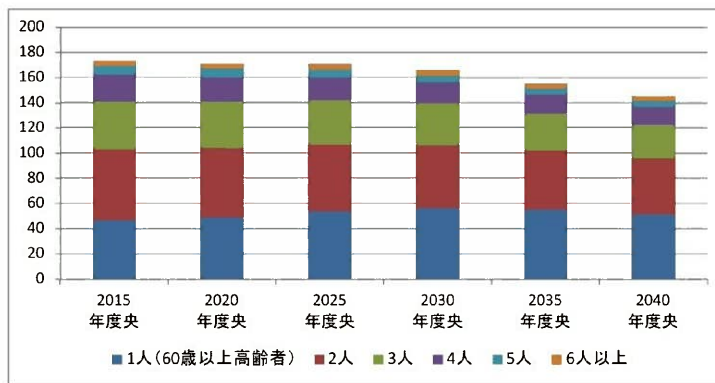
② 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	47	49	54	57	56	52
2人	57	55	53	50	46	44
3人	38	37	35	33	29	27
4人	21	19	18	17	15	14
5人	7	7	6	5	5	5
6人以上	4	4	4	4	4	4
合計	174	172	171	166	156	146

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	26.9%	28.8%	31.8%	34.1%	35.7%	35.5%
2人	32.6%	32.1%	30.8%	30.0%	29.8%	30.5%
3人	21.8%	21.5%	20.6%	20.0%	19.0%	18.3%
4人	12.3%	11.2%	10.6%	10.0%	9.7%	9.8%
5人	4.1%	4.0%	3.6%	3.2%	3.2%	3.2%
6人以上	2.3%	2.5%	2.6%	2.6%	2.6%	2.7%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



上記の中長期推計結果から、著しい困窮年収未満の世帯数が146世帯のため、民間賃貸住宅も含め町営住宅や道営住宅等の需要が継続的に見込まれることから、住宅セーフティネットとしての役割を果たすため、現3団地の継続的な維持管理が必要となります。

概ね30年程度の中長期的な見通しのうち、2015年～2025年では174戸～171戸必要であり、現在は168戸保有しています。近年の募集状況及び適正な居住水準の供給等を踏まえ、現在の戸数を維持していくために、計画期間中の全ての公営住宅は耐用年数を超えないことから、耐用年数が経過するまでの期間、良好な住宅ストックとして活用できるよう適切な整備及び管理を個別改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることとします。また、公営住宅の新設については、道営住宅と連携した公営住宅団地を形成することを

目標として、需要状況と財政状況を勘案しながら、栄町西地区に整備の検討をします。

更には、各関係機関と連携を強め、高齢世帯に対し道営住宅シルバーハウジングへの誘導及びサービス付き高齢者向け住宅の活用、若年・子育て世帯に対しては民間賃貸住宅への支援の検討を行い、著しい困窮年収未満世帯への安定した住まいの確保を図ります。

6. 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施し、法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施し、日常点検は、年に一度程度、「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）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

7. 計画修繕の実施方針

既存住宅の修繕については、不特定時期に発生する不具合に対する修繕や入退去時に修繕を行うとともに、日常的な保守点検を強化し標準計画修繕周期を踏まえ、損傷、老朽化の程度、財政事情等を勘案して計画的に修繕を行います。

予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する計画修繕については、長寿命化型改善事業として計画的に実施します。

【実施内容】

- ・ 定期的な点検を実施し、予防保全的な修繕に努めます。
- ・ 退去時に住戸の損傷部を的確に修繕し、住みよい住宅になるよう適切な管理を行います。

8. 改善事業の実施方針

(居住性向上型)

住戸、住宅設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

実施済みのもの

【実施内容】

- ・ 平成 25・26 年度に元町団地 3 棟 12 戸において、室内側のプラスチック化、ユニットバスの設置、給湯設備の設置等を行っています。

(福祉対応型)

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、転倒防止手摺等の設置を行います。

【実施内容】

実施済みのもの

- ・ 平成 21 年度に栄町団地 6 棟 72 戸において、共同玄関に転倒防止マットと手摺、階段室に手摺を設置しています。
- ・ 平成 26 年度に元町団地 3 棟 12 戸において、共同玄関にスロープ、手摺、転倒防止マットの設置をしています。
- ・ 平成 27 年度に夕張太団地 2 棟 24 戸において、共同玄関に手摺、転倒防止マットの設置をしています。

(安全性確保型)

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。

【実施内容】

実施済みのもの

- ・ 既存住宅への住宅用火災警報器の設置は平成 19 年度に各住戸 2 個設置しています。3LDKの部屋については、残りの 1 戸を入居者負担により設置していただくよう指導しています。

(長寿命化型)

耐久性の向上や、躯体への提供低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行い既存住宅の長寿命化を図ります。

【実施内容】

実施済みのもの

基礎改修

平成 20 年度に栄町団地 6 棟において、爆裂部の補修後ポリマーセメント 2 回塗りを行っています。

屋根改修

平成 21 年度に栄町団地 6 棟と平成 26 年度に元町団地 3 棟において、亜鉛鉄板からガルバリウム鋼板へ更新し、屋根材の耐用年数を延ばしライフサイクルコストの縮減を図っています。

外壁改修

平成 21 年度に栄町団地 6 棟、平成 26 年度に元町団地 3 棟、平成 27 年度に夕張太団地 2 棟において、クラックを補修し、リシン吹付けから複層塗材 RE 塗りへ更新し、外壁材の耐用年数を延ばしライフサイクルコストの縮減を図っています。

屋上防水改修

平成 21 年度に夕張太団地 2 棟において、アスファルトシート防水から塩ビシート防水へ更新しシート防水の耐用年数を延ばしライフサイクルコストの縮減を図っています。

給排水管の更新

平成 26 年度に元町団地 3 棟 12 戸と平成 28 年度に栄町団地 1 棟 12 戸において、給水管を鋼管からステンレス管に更新し、耐用年数を延ばしライフサイクルコストの縮減を図っています。

実施予定のもの

給排水管の更新

栄町団地 5 棟 60 戸について、平成 29 年度から引き続き更新を行っていき、平成 33 年度から夕張太団地 2 棟 24 戸について順次更新を行っていきます。

給水管を鋼管からステンレス管に更新することにより、耐用年数を延ばしライフサイクルコストの縮減を図ります。

屋根改修

栄町団地 6 棟 72 戸において、平成 35 年度から順次改修を行います。

素地ごしらえ及び劣化部の補修を行い耐久性の高い塗装を実施することにより、屋根材の劣化を抑制し長寿命化を図ります。

外壁改修

栄町団地 6 棟 72 戸において、平成 35 年度から順次改修を行います。

クラックを補修し、シーリングの打替えを行い、耐久性の高い塗装を実施することにより、躯体の劣化を抑制し長寿命化を図ります。

9. 長寿命化のための事業実施予定一覧

- i) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧
様式 1 による。
- ii) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
様式 2 による。
- iii) 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 による。

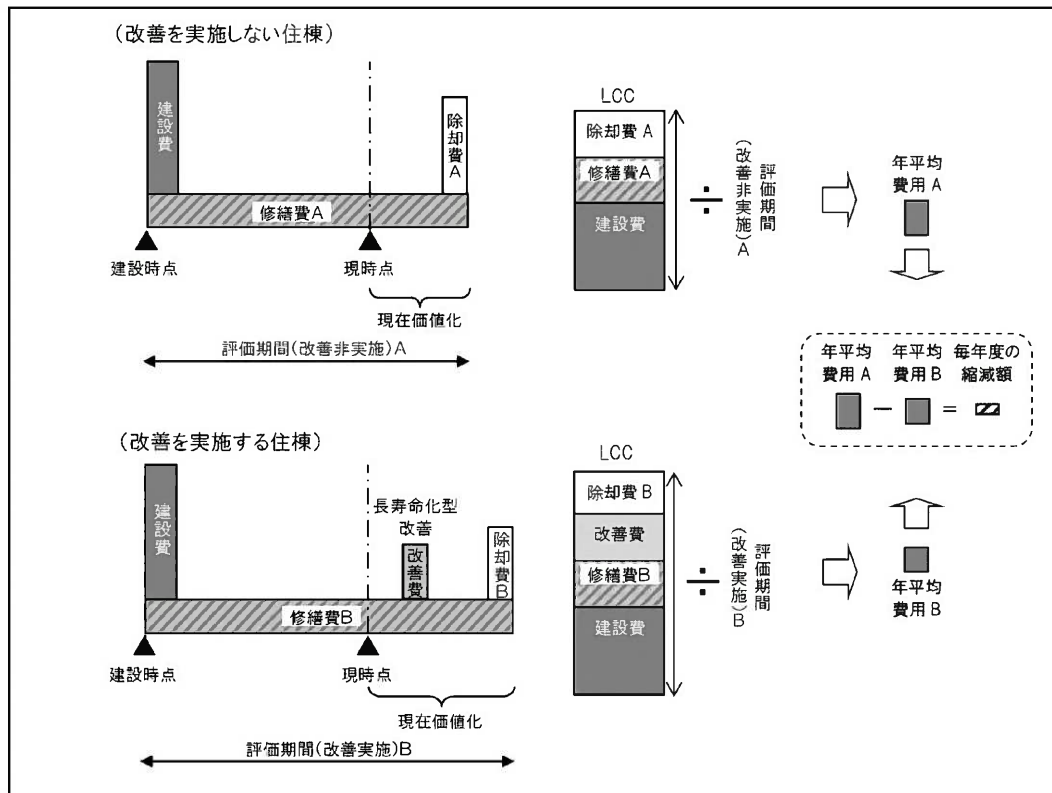
10. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、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改善を実施することで、公営住宅の長寿命化が図られライフサイクルコスト（LCC）縮減につながります。

町内の公営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算で効率的な維持管理を実施することができます。

① ライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りです。



ライフサイクルコストの算出イメージ

■ 1棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前）① - LCC（計画後）②

長寿命化型改善事業を実施しない場合と実施した場合のLCCの差分を求め、改善効果を算出します。【単位 千円/棟・年】

① LCC（計画前）=（建設費+修繕費+除却費）/建設から除却までの評価期間
公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコストを算出します。【単位 千円/棟・年】

② LCC（計画後）=（建設費+改善費+修繕費+除却費）/建設から除却までの評価期間
公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコストを算出します。

【単位 千円/棟・年】

■その他

現時点以後、将来発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化します。

■LCC縮減効果

以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できます。

②ライフサイクルコストの縮減効果の算出例

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	栄町団地	評価時点(和暦)
住棟番号	86-2A	H28
戸数	12	
構造	中耐階段室型	
建設年度	S61	
建設年代	S60	
モデル住棟	S60中耐階段室型	
経過年数	30	

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	240,000 円/戸	38 年
床防水		
外壁塗装等	1,060,000 円/戸	38 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	600,000 円/戸	31 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,900,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	38 年
床防水		
外壁塗装等	1	38 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	31 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,927,247円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,434,838円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,362,084円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,841,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.456%	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	456,387円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	313,193円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,017,869円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	920,599円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (⑦-1+⑦-2)	6,024,516円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,900,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,526,820円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,841,200円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.208%	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	208,289円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	237,155円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	76,039円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	912,465円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 南幌町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価減額(公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38				
元町団地	59-1A-1	4	PC造	S59		H40													H12屋根塗装 H13外壁塗装 H19火災警報器設置 H20屋根外壁改修、居住性向上等	
元町団地	59-1A-2	4	PC造	S59		H40													H12屋根塗装 H13外壁塗装 H19火災警報器設置 H20屋根外壁改修、居住性向上等	
元町団地	59-2A-1	4	PC造	S59		H40													H12屋根塗装 H13外壁塗装 H19火災警報器設置 H20屋根外壁改修、居住性向上等	
栄町団地	86-1A	12	PC造	S61		H34												76,307	H19火災警報器設置 H20屋根外壁改修 等	
栄町団地	86-2A	12	PC造	S61		H28	給水管改修 (長寿命) 排水設備改修 (修繕)												76,039	H19火災警報器設置 H20屋根外壁改修 H21屋根外壁改修 等
栄町団地	87-2A	12	PC造	S62		H28	給水管改修 (長寿命) 排水設備改修 (修繕)												74,261	H19火災警報器設置 H20屋根外壁改修 H21屋根外壁改修 等
栄町団地	88-2A	12	PC造	S63		H29	給水管改修 (長寿命) 排水設備改修 (修繕)												68,166	H19火災警報器設置 H20屋根外壁改修 H21屋根外壁改修 等
栄町団地	89-1A/2A	12	PC造	H1		H30	給水管改修 (長寿命) 排水設備改修 (修繕)												71,509	H19火災警報器設置 H20屋根外壁改修 H21屋根外壁改修 等
栄町団地	90-1A	12	PC造	H2		H31	給水管改修 (長寿命) 排水設備改修 (修繕)												70,598	H19火災警報器設置 H20屋根外壁改修 H21屋根外壁改修 等

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 南幌町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			
夕張太団地	94-1A/2A	12	RC造	H6	H29													90,891	H19火災警報器設置 H21屋上防水改修 H27外壁改修 等
夕張太団地	95-1A/2A	12	RC造	H7	H29													95,465	H19火災警報器設置 H21屋上防水改修 H27外壁改修 等

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： _____ 南幌町 _____

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

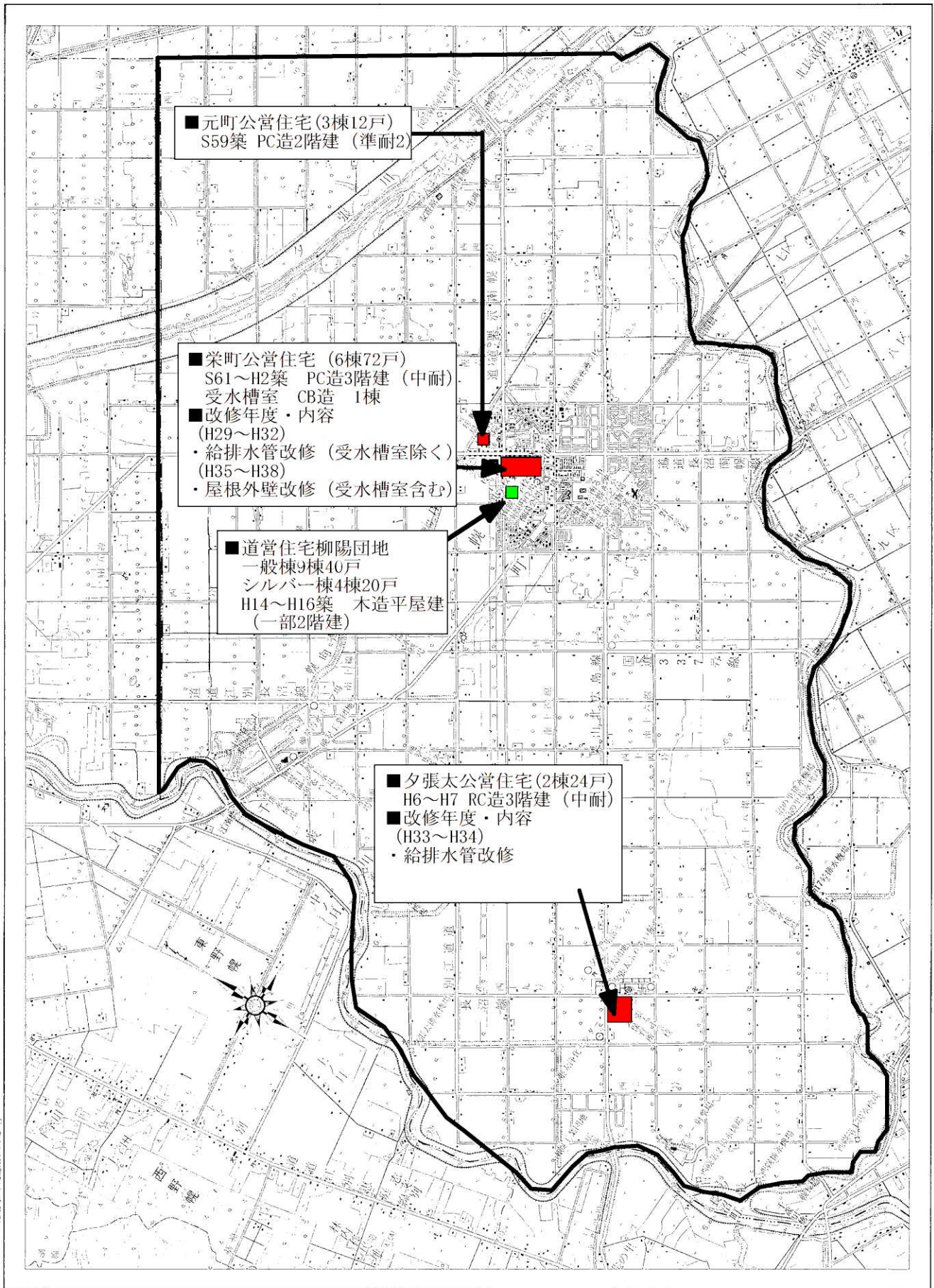
事業主体名： 南幌町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産賃貸住宅（公共債債） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考	
			法定点検	法定点検に準じた点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		H38
栄町団地	受水槽	S61		H35										屋根外壁改修 （長寿命） 給水ポンプ改修 （修繕）	
夕張太団地	受水槽	H6		H40											

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

南幌町公営住宅等団地理位置図



【この図は国土交通省の公表資料に基づき作成されたもので、正確性を保証するものではありません。また、図中の色や記号は、実際の状況と異なる場合があります。】