

公営住宅等長寿命化計画



六ヶ所村

令和2年3月

目 次

第1章 はじめに

- 1 計画策定の背景 - 1-
- 2 計画の策定 - 2-

第2章 六ヶ所村の現状

- 1 人口及び一般世帯の状況 - 4-
- 2 公営住宅の状況 -13-

第3章 公営住宅ストックの状況

- 1 住宅管理状況 -15-
- 2 公営住宅の課題 -28-

第4章 長寿命化に関する基本方針

- 1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針 -29-
- 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 -30-

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- 1 計画の対象 -31-
- 2 事業手法の選定 -33-

第6章 長寿命化に関する実施方針

- 1 点検の実施方針 -60-
- 2 計画修繕の実施方針 -61-
- 3 改善事業の実施方針 -66-
- 4 建替事業の実施方針 -68-

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

- 1 事業実施予定一覧の作成の目的 -69-
- 2 作成に際しての留意点 -69-

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- 1 ライフサイクルコスト(LCC)試算の対象 -85-
- 2 ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラムの仕様と留意点 -85-
- 3 ライフサイクルコスト(LCC)の算出 -86-
- 4 ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果の算出 -86-
- 5 ライフサイクルコスト(LCC)の試算結果 -88-

資料

- 長期的な管理の見通し【30年】 -93-



第1章 はじめに

1 計画策定の背景

六ヶ所村の公営住宅等は、住宅不足の解消や住宅に困窮している村民への居住先の確保に対応するため、村の住宅政策において重要な役割を果たしてきました。

本村における公営住宅等の管理戸数は「186棟309戸（平成31年3月現在）」となっていますが、村内の住宅事情、居住ニーズ、人口減少、世帯の核家族化、生活スタイルの多様化等社会情勢の変化に加え、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」（以下「策定指針」という。）が平成28年8月に改定となり公営住宅等のストック状況や事業の進捗状況、村の財政状況等を勘案し、公営住宅等の役割を踏まえた需要を把握するとともに、建物の点検の強化や早期の修繕・改善等により建物にかかるコスト削減や財政負担軽減を図るため、計画の策定が求められています。

また、公営住宅整備事業等補助要領（平成8年8月30日建設省住備発第83号）において、「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」と規定されています。したがって、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となります。

■公営住宅整備事業等に対する補助（平成27年度末時点）

交付金	<ul style="list-style-type: none">・社会資本整備総合交付金・防災・安全交付金
補助金	<ul style="list-style-type: none">・地域居住機能再生推進事業・公的賃貸住宅長寿命化モデル事業



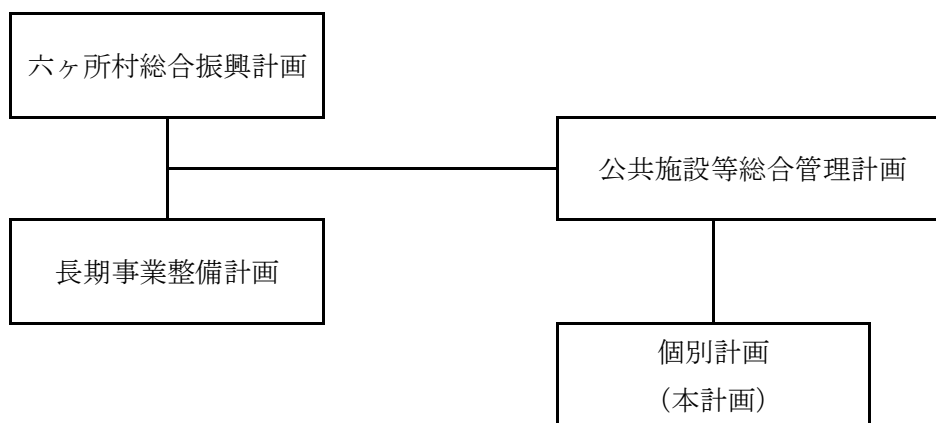
2 計画の策定

(1) 策定の目的

既存の公営住宅等を適切な住居環境に保ち、村内の住宅需要や入居率・応募倍率等を勘案しながら、今後も安全安心で効率的・効果的に長期間にわたって活用するため、予防保全の観点から各住棟別に活用計画及び修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実施することを目的として本計画を策定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「六ヶ所村総合振興計画」の下位計画に係る「公共施設等総合管理計画」に関する個別計画として位置付けます。



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度から令和11年度までの10年間とします。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2年度～令和11年度

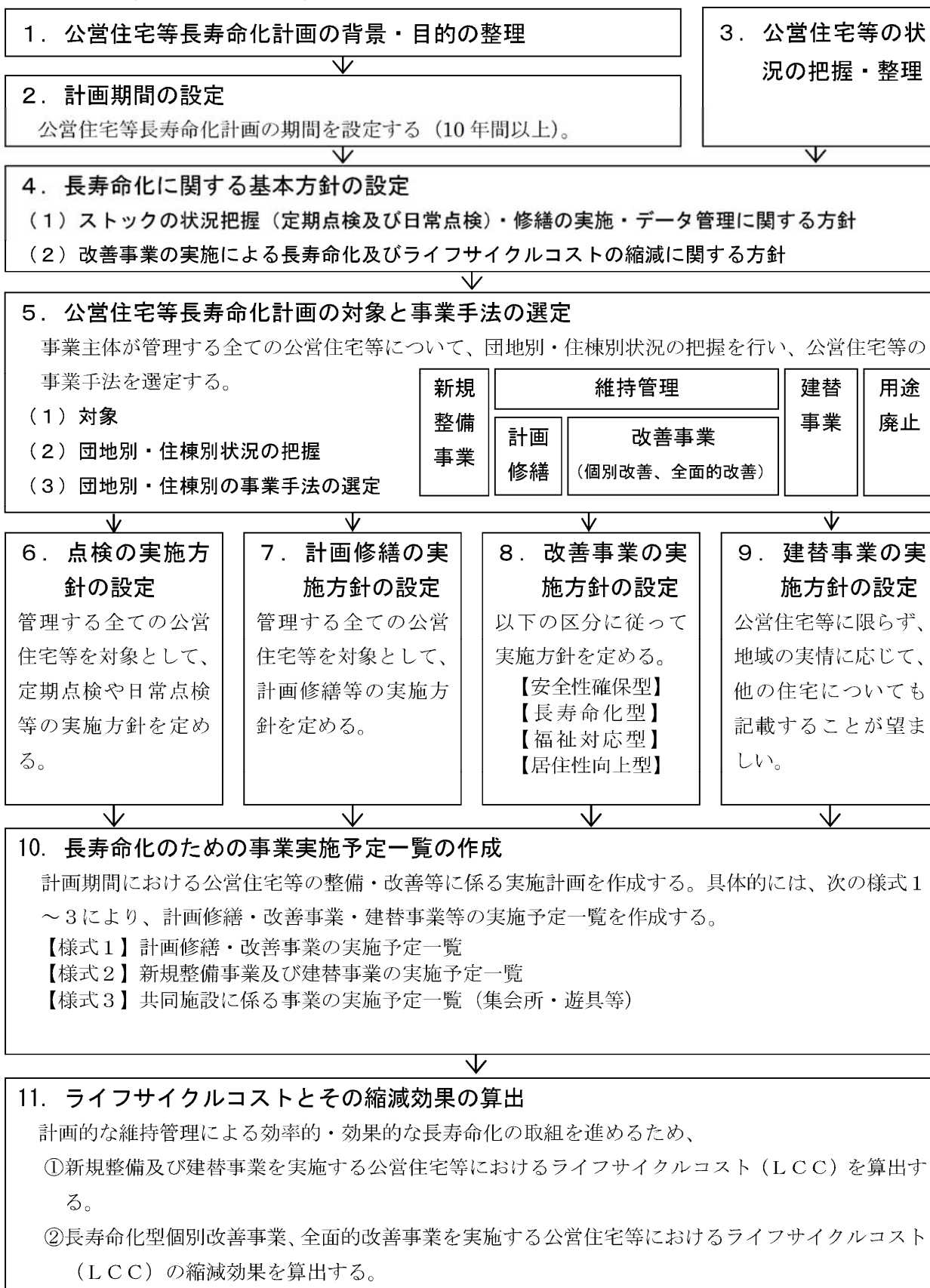
目標年次：令和11年度

また、本計画の策定においては、計画期間を「令和2年度から令和11年度までの10年間」と定めますが、30年程度の中長期的な視点に立ち、将来の活用を見据えた計画期間の事業手法を選定することから、計画期間以降の11年目から30年目までの期間も構想期間として策定の中に反映します。



(4) 計画策定のフロー

■公営住宅等長寿命化計画の策定フロー





第2章 六ヶ所村の現状

1 人口及び一般世帯の状況

(1) 人口

- ・ 国勢調査による人口の推移は、平成12年の「11,849人」をピークに減少に転じ、平成27年では「10,536人」となっています。
- ・ 人口の推移を年齢別に見ると、平成27年において、0～14歳（年少人口）は「1,291人（12.3%）」、15～64歳（生産年齢人口）が「6,714人（63.7%）」、65歳以上（老年人口）が「2,427人（23.0%）」となっています。平成7年から平成27年までの状況は、0～14歳（年少人口）と15～64歳（生産年齢人口）は減少、一方、65歳以上（老年人口）は増加しています。
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所が平成25年3月に推計した年齢（5歳）階級別「日本の地域別将来推計人口」によると、平成22年から令和22年まで5年ごとの30年間ににおいて減少するとしています。具体的には、平成22年では「11,095人」ですが、令和22年では「8,479人」まで減少、30年間で4分の1程度減少するものと推計しています。
- ・ 人口の推計を年齢別で見ると、0～14歳（年少人口）と15～64歳（生産年齢人口）は減少し、反面、65歳以上（老年人口）では増加となっています。平成22年と令和22年を比較すると、総数が76.4%、0～14歳（年少人口）は64.8%、15～64歳（生産年齢人口）65.2%と減少するのに対し、65歳以上（老年人口）では121.1%と増加しています。年少人口と生産年齢人口は総数よりも減少幅が多く、高齢人口は増加することにより、我が国の重要な課題である「人口減少、少子・高齢化」と同じ傾向にあるといえます。



◆人口の推移：国勢調査

	H7年 (1995年)	H12年 (2000年)	H17年 (2005年)	H22年 (2010年)	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)
総数	11,063	11,849	11,401	11,095	10,536	10,200
0～4歳	566	536	604	499	399	350
5～9歳	636	564	519	482	432	381
10～14歳	830	645	526	472	460	412
15～19歳	640	586	418	456	409	472
20～24歳	672	740	583	533	549	584
25～29歳	709	944	849	693	662	668
30～34歳	656	835	951	828	638	631
35～39歳	779	797	740	864	735	608
40～44歳	962	874	746	708	801	702
45～49歳	909	1,104	845	749	676	683
50～54歳	659	939	969	805	667	632
55～59歳	699	663	855	914	758	616
60～64歳	700	643	544	820	819	730
65～69歳	632	669	572	522	697	768
70～74歳	437	589	590	527	452	634
75～79歳	288	356	499	530	487	427
80～84歳	181	207	272	410	413	420
85～89歳	83	116	130	174	280	301
90～94歳	23	40	49	52	83	145
95～99歳	2	2	14	17	15	34
100歳以上	0	0	0	3	0	2
不詳			126	37	104	
0～14歳	2,032	1,745	1,649	1,453	1,291	1,143
15～64歳	7,385	8,125	7,500	7,370	6,714	6,326
65歳以上	1,646	1,979	2,126	2,235	2,427	2,731
75歳以上	577	721	964	1,186	1,278	1,329
不詳			126	37	104	

※R2年は、住民課が集計する令和2年3月1日現在の数



◆人口の推計：年齢（5歳）階級別「日本の地域別将来推計人口」

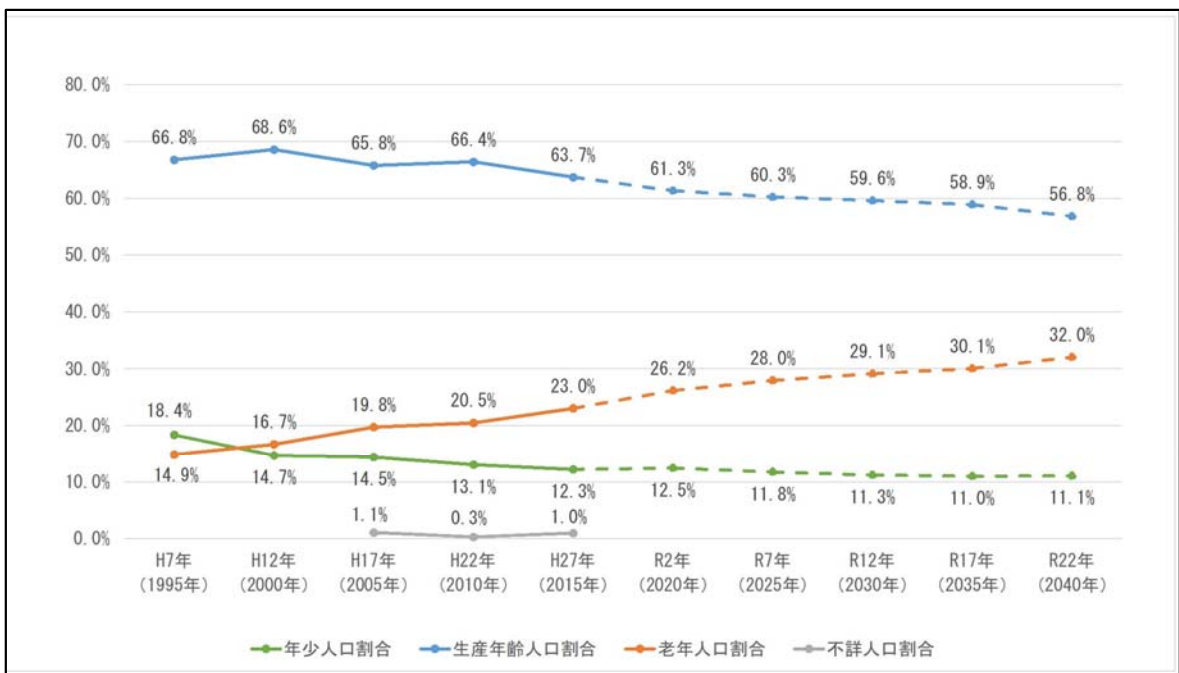
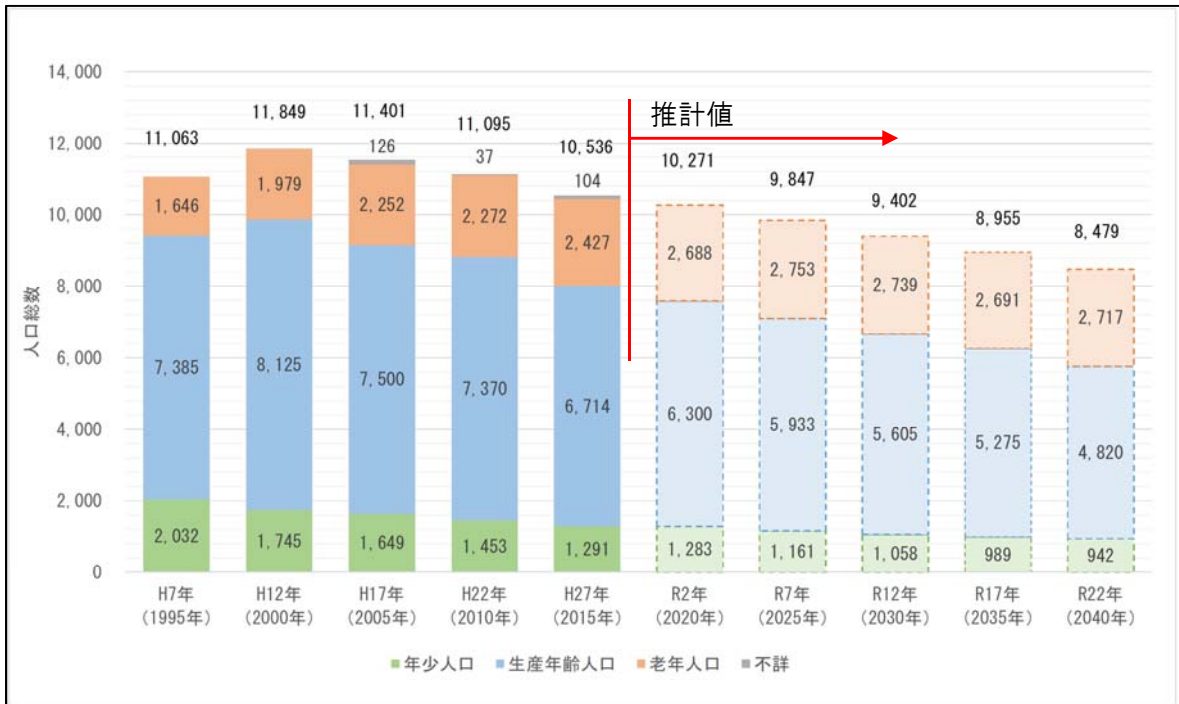
	H22年 (2010年)	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)	R7年 (2025年)	R12年 (2030年)	R17年 (2035年)	R22年 (2040年)
総数	11,095	10,665	10,271	9,847	9,402	8,955	8,479
0～4歳	499	447	401	363	339	327	314
5～9歳	482	471	428	384	348	326	313
10～14歳	472	459	454	414	371	336	315
15～19歳	457	422	421	420	382	343	310
20～24歳	536	540	482	477	473	432	386
25～29歳	696	609	594	535	528	522	477
30～34歳	830	676	599	585	527	520	514
35～39歳	867	743	625	554	542	488	482
40～44歳	711	828	718	605	537	525	472
45～49歳	752	701	817	709	598	530	519
50～54歳	808	717	673	786	684	576	511
55～59歳	918	762	683	644	752	655	551
60～64歳	823	807	688	618	582	684	598
65～69歳	524	754	749	641	577	544	641
70～74歳	529	481	695	693	595	538	509
75～79歳	532	460	422	611	614	530	481
80～84歳	411	415	370	343	495	505	439
85～89歳	174	274	290	265	249	364	375
90歳以上	72	99	162	200	209	210	272
0～14歳	1,454	1,377	1,283	1,161	1,058	989	942
15～64歳	7,398	6,805	6,300	5,933	5,605	5,275	4,820
65歳以上	2,243	2,483	2,688	2,753	2,739	2,691	2,717
75歳以上	1,189	1,248	1,244	1,419	1,567	1,609	1,567

※国立社会保障・人口問題研究所

(平成25年3月推計)

第2章 六ヶ所村の現状

◆年齢区分別割合の推移





(2) 一般世帯

- 国勢調査による一般世帯数の推移は、平成7年は「3,989世帯」、平成12年では「5,019世帯」と急激な増加となっていますが、その後は平成12年をピークに平成17年の「4,500世帯」から減少に転じ、平成27年では「4,673世帯」となっています。
- 一世帯当たり平均人員（人口÷一般世帯数）は平成7年では「2.8人（11,063人÷3,989世帯）」、平成27年は「2.3人（10,536人÷4,673世帯）」となり、減少傾向にあります。
- 策定指針のストック推計プログラムによる一般世帯数の推計は、平成22年は「4,725世帯」、令和22年では「4,554世帯」となることから、平成22年から令和22年までの30年間に於いて3.6%の減少となっています。
- 一般世帯数の推計から一世帯当たりの平均人員を割り出すと、平成22年は「2.3人（11,095人÷4,725世帯）」、令和22年では「1.9人（8,479人÷4,554世帯）」となり、一世帯当たり平均人員が減少することから、核家族化がますます進行することとなります。
また、全体的に、世帯主年齢が65歳以上の高齢者世帯の数・割合ともに増える傾向にあります。

一般世帯とは、住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者を指し、寮や寄宿舎の学生、病院等の入院者、社会施設の入所者等は該当しない。



◆一般世帯数の推移：国勢調査

	H7年 (1995年)	H12年 (2000年)	H17年 (2005年)	H22年 (2010年)	H27年 (2015年)
総数	3,989	5,019	4,500	4,725	4,673
15歳未満	0	0	0	0	0
15～19歳	47	53	19	49	78
20～24歳	225	297	178	208	249
25～29歳	277	458	360	286	321
30～34歳	235	428	418	378	267
35～39歳	308	395	337	408	337
40～44歳	486	460	380	356	407
45～49歳	533	674	448	409	377
50～54歳	403	602	569	441	376
55～59歳	398	422	519	533	423
60～64歳	389	345	311	498	488
65～69歳	295	354	298	296	411
70～74歳	195	265	296	285	254
75～79歳	116	147	221	277	268
80～84歳	63	78	93	180	197
85歳以上	19	41	53	84	121
不詳				37	99



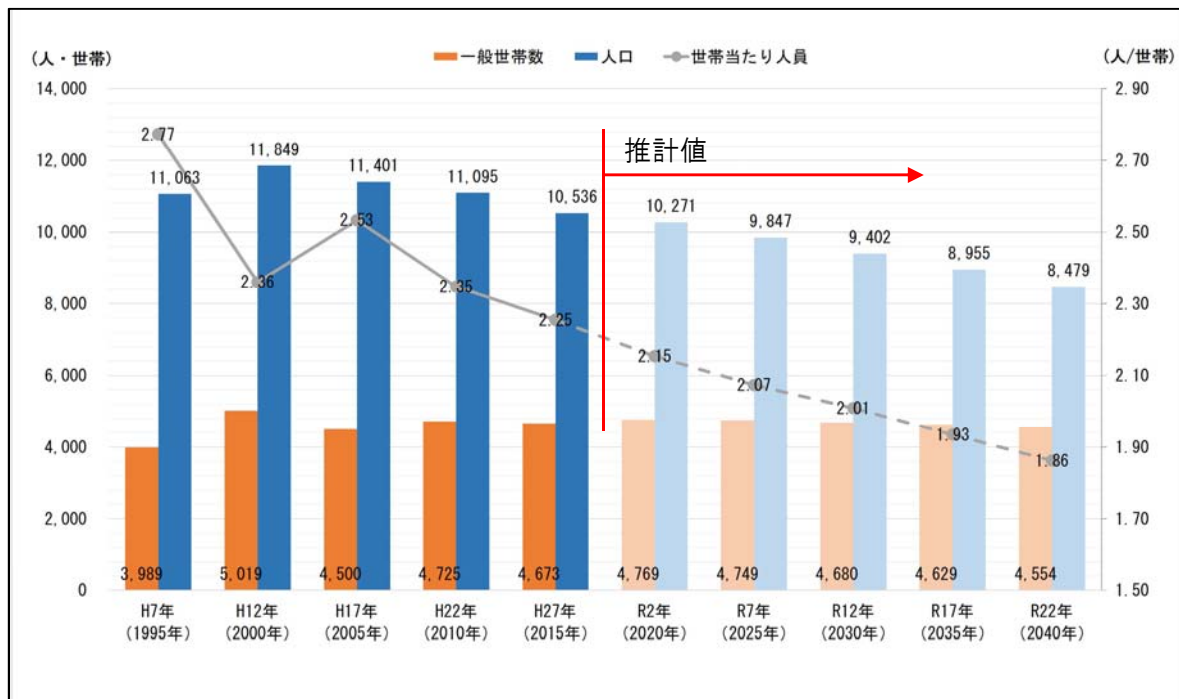
◆一般世帯数の推計

世帯主の年齢	H22年 (2010年)	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)	R7年 (2025年)	R12年 (2030年)	R17年 (2035年)	R22年 (2040年)
総数	4,725	4,771	4,769	4,749	4,680	4,629	4,554
20歳未満	45	40	42	45	45	43	43
20～24歳	202	203	183	181	184	169	154
25～29歳	294	280	272	245	233	242	223
30～34歳	380	383	390	428	435	476	558
35～39歳	420	391	350	323	317	282	264
40～44歳	380	455	403	356	325	317	286
45～49歳	433	413	469	412	359	324	319
50～54歳	463	416	397	448	390	336	308
55～59歳	545	483	458	467	564	538	501
60～64歳	510	472	422	392	387	457	402
65～69歳	281	443	416	366	336	327	378
70～74歳	264	251	400	380	338	317	307
75～79歳	263	223	219	351	335	305	283
80～84歳	164	169	147	136	206	194	174
85歳以上	82	150	200	218	226	306	355

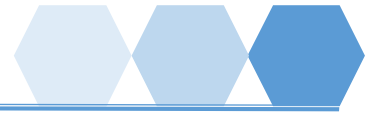
※本業務の策定指針に基づく「ストック推計プログラム」による推計

※小数点以下四捨五入の関係から5歳階級別の総和と総数が一致しない場合あり

◆人口・一般世帯数・世帯当たり人員の推移



(国勢調査、ストック推計プログラム)



(3) 人口動態

- ・ 自然動態（出生・死亡）の出生数は、ゆるやかに減少しています。死亡数はおおよそ110人前後で推移しています。平成20年と平成21年の2年は出生が死亡を上回っていますが、平成22年以降の9年では死亡数が出生数を上回り、人口減少の一因となっています。
- ・ 社会動態（転入・転出）では、平成22年と平成23年において転入が転出を上回っていますが、総体的には転出超過により自然動態と同様に人口減少の要因となっています。
- ・ 自然動態（出生・死亡）並びに社会動態（転入・転出）は、ともに減少の年が多く、人口動態は不調であるといえます。

◆人口動態の推移

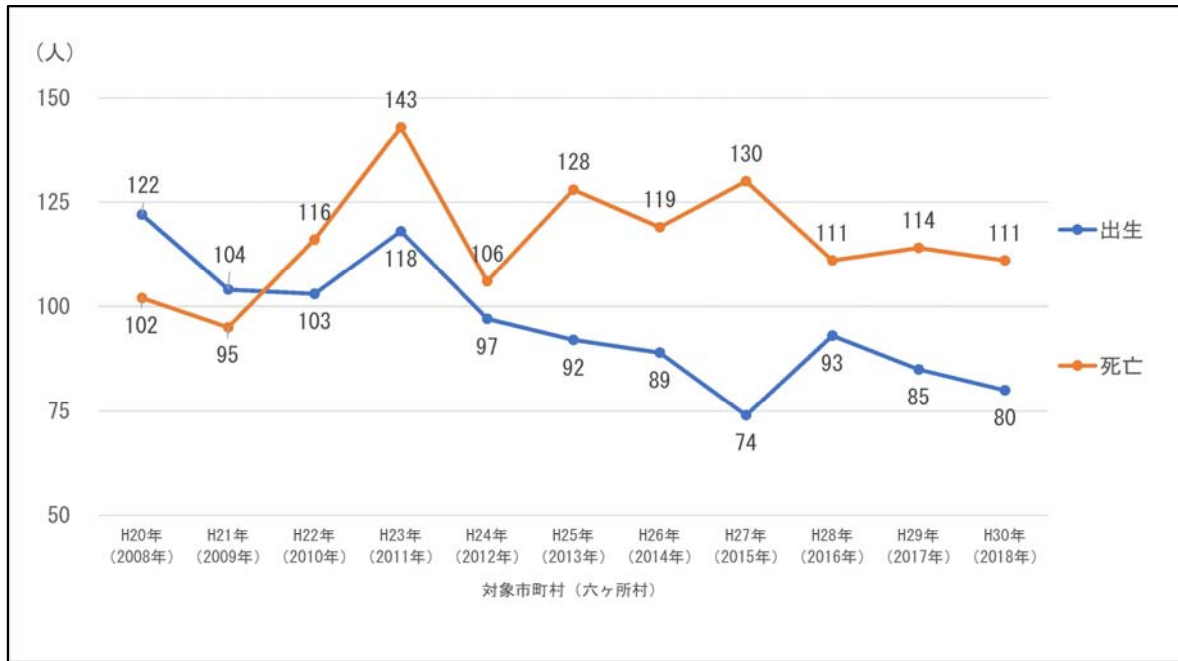
	H20年 (2008年)	H21年 (2009年)	H22年 (2010年)	H23年 (2011年)	H24年 (2012年)	H25年 (2013年)
出生	122	104	103	118	97	92
死亡	102	95	116	143	106	128
転入	416	458	510	561	463	430
転出	631	525	485	532	496	514
自然動態増減	20	9	△13	△25	△9	△36
社会動態増減	△215	△67	25	29	△33	△84
全体増減	△195	△58	12	4	△42	△120

	H26年 (2014年)	H27年 (2015年)	H28年 (2016年)	H29年 (2017年)	H30年 (2018年)
出生	89	74	93	85	80
死亡	119	130	111	114	111
転入	409	431	427	484	492
転出	476	509	458	496	506
自然動態増減	△30	△56	△18	△29	△31
社会動態増減	△67	△78	△31	△12	△14
全体増減	△97	△134	△49	△41	△45

青森県人口推計年報（青森県企画政策部統計分析課）

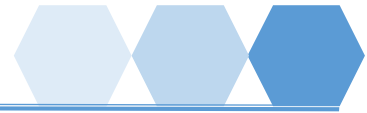


◆自然動態の推移



◆社会動態の推移





2 公営住宅の状況

本計画において、計画の対象となる公営住宅等と、目標年次における住宅セーフティネットのストック数に数えられる県営住宅は以下の通りです。

(1) 県営住宅

- ・ 六ヶ所村内に立地する県営住宅はありません。

(2) 計画の対象となる公営住宅等

- ・ 六ヶ所村が管理する公営住宅等は、公営住宅、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、村営住宅の4種類で、その管理戸数等は25団地、186棟、309戸です。

●公営住宅

公営住宅は、「公営住宅法」に基づき、住宅に困窮する低所得者向けの賃貸住宅です。平成2年から平成22年までの間に建設され、13団地、102棟、168戸となっています。

●特定公共賃貸住宅

特定公共賃貸住宅（特公賃）は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者世帯向けに平成5年から平成15年までの間に建設された賃貸住宅で、4団地、26棟、37戸あります。

●定住促進住宅

定住促進住宅は、村に在住を希望する者の定住を促進するため、国の補助を受けて平成8年から平成22年までの間に建設された賃貸住宅で、4団地、49棟、89戸あります。

●村営住宅

村営住宅は公営住宅法によらず、昭和56年から平成21年までの間に建設された賃貸住宅で、4団地、9棟、15戸あります。

◆公営住宅の状況

	公営	特公賃	定住	村営	合計
団地数	13	4	4	4	25
棟数	102	26	49	9	186
戸数	168	37	89	15	309

(平成31年3月31日現在)



◆公営住宅の概要

地区	団地名	種別				棟数	戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限	耐震基準	構造階数	間取	
		公営	特定公賃	定住促進	村営									
北部	川原	○				2	4	H2	30	R2	新	木2	2LDK	
	第二焼山	○				3	6	H3	30	R3	新	木2	2LDK	
						4	8	H4		R4				
	泊	○					5	10	H15	30	R15	新	木2	2LDK
							3	6						3LDK
	中部	猿子沢	○				3	6	H20	30	R20	新	木2	3LDK
2							4	1LDK						
4							8	H21	30	R21	新	木2	3LDK	
1							2						1LDK	
4							8	H22	30	R22	新	木2	3LDK	
2							4						1LDK	
第二老部川		○					8	8	H4	30	R4	新	木1	2LDK
							11	11	H5		R5			3LDK
							5	10	H19		R19			
尾駁				○			5	5	H5	30	R5	新	木1	3LDK
							5	5	H8		R8			
							5	5	H9		R9			
レイクタウン					○		18	18	H14	30	R14	新	木1	3LDK
							11	22						
第二レイクタウン		○					5	10	H15	30	R15	新	木2	2LDK
							16	16	H17		R17			
第三レイクタウン					○		1	30	H8	70	R48	新	RC5	3DK
レイクタウン北住宅					○		2	2	H19	30	R19	新	木2	4LDK
	1						1	H22	R22					
二又住宅					○	1	1	S56	30	H23	旧	木1	3K	
戸鎖住宅					○	1	1	H2	30	R2	新	木1	3DK	
南部	久保	○				5	10	H16	30	R16	新	木2	3LDK	
	室ノ久保	○				2	4	H17	30	R17	新	木2	3LDK	
	中志	○				3	6	H17	30	R17	新	木2	3LDK	
	倉内	○				17	17	H11	30	R11	新	木1	3LDK	
	第二倉内	○				6	12	H18	30	R18	新	木2	3LDK	
	平沼	○					5	10	H13	30	R13	新	木1	3LDK
							3	6						
	千歳	○					5	10	H11	30	R11	新	木1	3LDK
	千歳平					○	2	4	H19	30	R19	新	木1	2LDK
							2	4	H20		R20			
2							4	H21	R21					
室ノ久保住宅					○	1	1	H19	30	R19	新	木1	2LDK	
合計		13	4	4	4	186	309	-	-	-	-	-	-	

※構造階数：木1…木造平屋 木2…木造2階 RC5…RC造(鉄筋コンクリート造)

(平成31年3月31日)



第3章 公営住宅ストックの状況

1 住宅管理状況

(1) 立地・敷地条件

- ・ 地区別にみると、北部に4団地、中部11団地及び南部は9団地となっています。
- ・ 都市計画区域は、中部地区及び南部地区に設定されています。
- ・ 用途地域では、第一種住居地域、準工業地域、市街化調整区域があります。
- ・ 最も敷地の大きい団地は、第二老部川団地で、敷地面積は9034.27㎡です。
- ・ 最も敷地の小さい団地は、二又住宅であり、敷地面積は232㎡です。

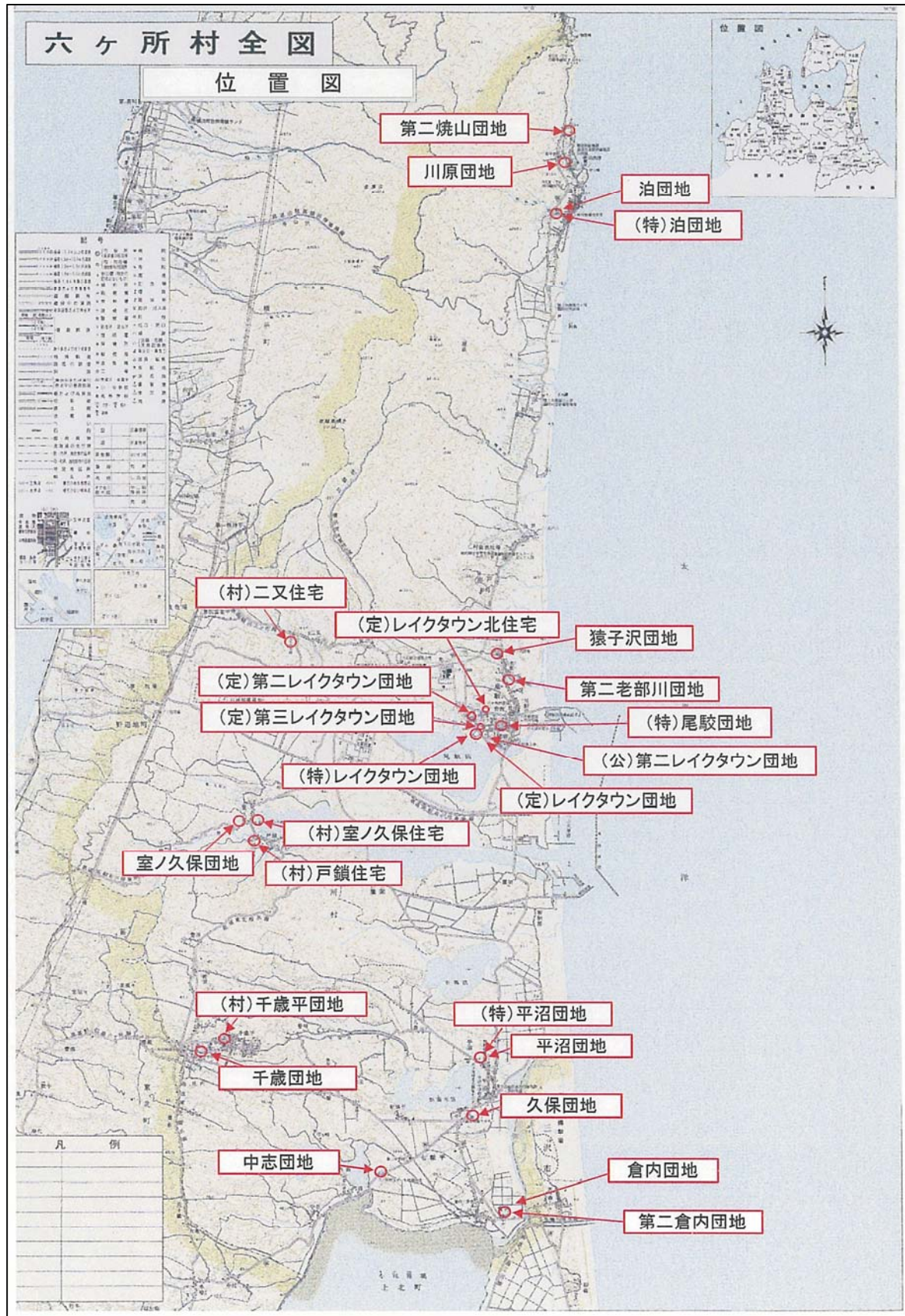
◆立地及び敷地条件

地区	団地名	種別	棟数	戸数	所在地	敷地 (㎡)	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
北部	川原	公営	2	4	泊字川原	1025.00	都市計画区域外	-	-
	第二焼山	公営	7	14	泊字焼山	6049.88	都市計画区域外	-	-
	泊	公営	5	10	泊字川原	4094.52	都市計画区域外	-	-
特公賃		3	6						
中部	猿子沢	公営	16	32	尾駸字猿子沢	9028.81	第一種住居地域	60	200
	第二老部川	公営	24	29	尾駸字野附	9034.27	第一種住居地域	60	200
	尾駸	特公賃	15	15	尾駸字野附	4912.25	市街化調整区域	-	-
	レイクワン	定住	29	40	尾駸字家ノ前	8238.94	準工業地域	60	200
		特公賃	5	10		2659.49			
	第二レイクワン	公営	5	10	尾駸字家ノ前	2853.50	準工業地域	60	200
		定住	16	16	尾駸字野附	6559.00			
	第三レイクワン	定住	1	30	尾駸字家ノ前	5887.10	準工業地域	60	200
	レイクワン北住宅	定住	3	3	尾駸字野附	1372.34	第一種住居地域	60	200
二又住宅	村営	1	1	尾駸字二又	232.00	市街化調整区域	-	-	
戸鎖住宅	村営	1	1	鷹架字後川目	250.00	市街化調整区域	-	-	
南部	久保	公営	5	10	平沼字久保	3148.49	市街化調整区域	-	-
	室ノ久保	公営	2	4	鷹架字向田	1249.00	市街化調整区域	-	-
	中志	公営	3	6	倉内字唐貝地	1501.68	市街化調整区域	-	-
	倉内	公営	17	17	倉内字前谷地	6087.17	準工業地域	60	200
	第二倉内	公営	6	12	倉内字前谷地	3267.29	準工業地域	60	200
	平沼	公営	5	10	平沼字追館	7837.00	第一種住居地域	60	200
		特公賃	3	6					
	千歳	公営	5	10	倉内字笹崎	8993.79	第一種住居地域	60	200
	千歳平	村営	6	12	倉内字笹崎	3632.36	第一種住居地域	60	200
室ノ久保住宅	村営	1	1	尾駸字川向	310.00	市街化調整区域	-	-	

(平成31年3月31日現在)



◆公営住宅位置図





(2) 災害危険区域等の区域内に存する団地

災害危険区域等とは、建築基準法第39条の災害危険区域及びその他法令等に基づき、災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域をいいます。

建築基準法第39条の災害危険区域には、県知事が指定した「急傾斜地崩壊危険区域」があります。また、その他法令において六ヶ所村に関するものは、水防法の「洪水浸水想定区域」、土砂災害防止法の「土砂災害警戒区域」「土砂災害特別警戒区域」、及び津波防災地域づくりに関する法律に基づく「津波浸水想定区域」があります。

◆災害危険区域等の区域内に存する団地

団地名	該当する災害危険区域等
公営川原団地	急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域、津波浸水想定区域
公営猿子沢団地	津波に関する要避難区域（浸水想定区域の外）※1
公営第二老部川団地	津波浸水想定区域
公営倉内団地	洪水浸水想定区域、津波に関する要避難区域（浸水想定区域の外）※1
公営第二倉内団地	津波に関する要避難区域（浸水想定区域の外）※1

※1. 津波に係る浸水想定区域の外の要避難区域は、津波の発生時に避難を促す区域



(3) 共同施設

- ・ 駐車場は、すべての団地に備え付けられています。
- ・ 全 25 団地のうち、集会所が設置されているのは、公営第二焼山団地と定住第三レイクタウン団地の 2 団地です。
- ・ 定住第三レイクタウンは、集会所の他、複数の共同施設が設置されています。
- ・ 児童遊園は、公営及び特公賃の泊団地など、全 9 団地に設けています。
- ・ 排水処理状況について、25 団地の全てが公共下水道で処理しています。

◆共同施設

地区	団地名	共同施設名	建設年度	耐用年数	耐用年限	耐震基準	構造
北部	公営第二焼山団地	集会所	H4	22	H26	新	木造
	公営泊団地	児童遊園	H15	—	—	—	—
	特公賃泊団地	児童遊園	H15				
中部	公営猿子沢団地	児童遊園	H20	—	—	—	—
	公営第二老部川団地	児童遊園	H4	—	—	—	—
	公営第二レイクタウン団地	児童遊園	H15	—	—	—	—
	定住レイクタウン団地	児童遊園	H14	—	—	—	—
	定住第三レイクタウン団地	集会所	H8	47	R25	新	RC造
		プロパンガスボンベ室	H8	38	R16	新	RC造
		ポンプ機械室	H8	38	R16	新	RC造
自転車置場		H8	38	R16	新	S造	
	塵芥置場	H8	38	R16	新	RC造	
南部	公営倉内団地	児童遊園	H11	—	—	—	—
	公営第二倉内団地	児童遊園	H18	—	—	—	—
	公営千歳団地	児童遊園	H11	—	—	—	—

(平成 31 年 3 月 31 日現在)



(4) 住棟別管理状況

①建設年度別状況

- ・耐震基準が改正された昭和56年5月以前の「旧耐震基準」で建設されたのは、村営二又住宅の1棟1戸です。

◆建設年度別の棟数・戸数

昭和56年5月以前（旧耐震基準）		昭和56年6月以降（新耐震基準）		合計	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
1	1	185	308	186	309
0.5%	0.3%	99.5%	99.7%	100.0%	100.0%

(平成31年3月31日現在)

②構造階層別状況

- ・棟数では、木造2階が94棟（50.54%）、次いで木造平屋が91棟（48.93%）となっています。戸数においては、木造平屋が168戸（54.4%）、木造2階が111戸（35.9%）、RC造5階が30戸（9.7%）となっています。

◆構造階層別の状況

構造・階層		木造・平屋	木造・2階	RC造(耐火)・5階	合計
棟	数	91	94	1	186
	割合	48.9%	50.5%	0.6%	100.0%
戸	数	168	111	30	309
	割合	54.4%	35.9%	9.7%	100.0%

(平成31年3月31日現在)

③住戸規模別状況

- ・住戸規模別にみると、80㎡未満が144戸（46.6%）で最も多く、次いで90㎡以上が70戸（22.6%）と続き、60～70㎡未満が最も少なく15戸（4.9%）となっています。

◆住戸規模別の状況

床面積	50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上	合計
戸数	0	60	15	20	144	70	309
割合	0.0%	19.4%	4.9%	6.5%	46.6%	22.6%	100.0%

(平成31年3月31日現在)



④耐用年数と経過状況

- ・ 耐用年数の経過状況をみると、耐用年数を経過しているのは、村営二又住宅の1棟です。
- ・ 現時点で耐用年数の1/2を経過しているのは、121棟（65.1%）となっています。
- ・ 計画期間内（目標年次：令和11年度）に耐用年数を経過する住宅は、現時点で経過している1棟を含め、全186棟のうち66棟（35.5%）となります。

◆耐用年数の経過状況（1/2）

（単位：棟）

地区	団地名	構造階数	建設年度	耐用年数	耐用年限	棟数	現時点で経過	現時点で1/2を経過	計画期間内に経過
北部	公営川原団地	木・2	H2	30	R2	2		2	2
	公営第二焼山団地	木・2	H3	30	R3	3		3	3
		木・2	H4	30	R4	4		4	4
	公営泊団地	木・2	H15	30	R15	5		5	
	特公賃泊団地	木・2	H15	30	R15	3		3	
中部	公営猿子沢団地	木・2	H20	30	R20	3			
		木・平	H20	30	R20	2			
		木・2	H21	30	R21	4			
		木・平	H21	30	R21	1			
		木・2	H22	30	R22	4			
		木・平	H22	30	R22	2			
	公営第二老部川団地	木・平	H4	30	R4	8		8	8
		木・平	H5	30	R5	11		11	11
		木・平	H19	30	R19	5			
	特公賃尾駁団地	木・平	H5	30	R5	5		5	5
		木・平	H8	30	R8	5		5	5
		木・平	H9	30	R9	5		5	5
	定住レイクワン団地	木・平	H14	30	R14	29		29	
	特公賃レイクワン団地	木・平	H15	30	R15	5		5	
	公営第二レイクワン団地	木・2	H15	30	R15	5		5	
	定住第二レイクワン団地	木・平	H17	30	R17	16			
	定住第三レイクワン団地	RC・5	H8	70	R48	1			
	定住レイクワン北住宅	木・2	H19	30	R19	2			
		木・2	H22	30	R22	1			
	村営二又住宅	木・平	S56	30	H23	1	1		
	村営戸鎖団地	木・平	H2	30	R2	1		1	1



◆耐用年数の経過状況 (2/2)

(単位：棟)

地区	団地名	構造階数	建設年度	耐用年数	耐用年限	棟数	現時点 で経過	現時点 で1/2を経過	計画期 間内に経過
南部	公営久保団地	木・2	H16	30	R16	5			
	公営室ノ久保団地	木・2	H17	30	R17	2			
	公営中志団地	木・2	H17	30	R17	3			
	公営倉内団地	木・平	H11	30	R11	17		17	17
	公営第二倉内団地	木・2	H18	30	R18	6			
	公営平沼団地	木・平	H13	30	R13	5		5	
	特公賃平沼団地	木・平	H13	30	R13	3		3	
	公営千歳団地	木・平	H11	30	R11	5		5	5
	村営千歳平団地	木・平	H19	30	R19	2			
		木・平	H20	30	R20	2			
		木・平	H21	30	R21	2			
村営室ノ久保住宅	木・平	H19	30	R19	1				
	合計	—	—	—	—	186	1	121	66
	割合	—	—	—	—	100.0%	0.5%	65.1%	35.5%

※木・平：木造平屋建、木・2：木造2階建、RC・5：RC造5階建

(平成31年3月31日現在)

⑤設備等の状況

- ・ 浴室の状況は、186棟309戸の全戸において、浴槽付き住戸です。
- ・ 給湯設備の3箇所（浴室、洗面、台所）設置状況についても、186棟309戸すべてに設置されています。
- ・ トイレの水洗化も、186棟309戸のすべてが公共下水道となっています。



(5) 入居状況

①入居世帯数

- ・ 平成31年3月31日現在の入居の住戸は、管理戸数309戸のうち299戸、入居率96.8%となっています。
- ・ 入居戸数299戸を入居者で区分（一般世帯、高齢者世帯、法人契約）すると、世帯員が65歳未満の一般世帯は176世帯(58.9%)、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が40世帯(13.4%)となっています。
- ・ なお、定住促進住宅のレイクタウン、第二レイクタウン、第三レイクタウン及びレイクタウン北住宅の4団地については、企業及び法人等に対し賃貸住宅を供給することで、村内定住を促進し地域振興を図る目的の住宅となっています。(89戸、28.8%)

第3章 公営住宅ストックの状況



◆入居状況

団地名	管理戸数	入居戸数	空き戸数 (募集空家)	入居世帯区分			
				一般	高齢者	法人契約	合計
公営川原	4	4	0	4	0	0	4
公営第二焼山	14	14	0	13	1	0	14
公営泊	10	10	0	9	1	0	10
特公賃泊	6	6	0	6	0	0	6
公営猿子沢	32	30	2	16	14	0	30
公営第二老部川	29	29	0	24	5	0	29
特公賃尾駸	15	15	0	14	1	0	15
定住レックン	40	39	1	0	0	39	39
特公賃レックン	10	10	0	7	3	0	10
公営第二レックン	10	10	0	7	3	0	10
定住第二レックン	16	14	2	0	0	14	14
定住第三レックン	30	28	2	0	0	28	28
定住レックン北住宅	3	2	1	0	0	2	2
村営二又	1	1	0	0	1	0	1
村営戸鎖	1	1	0	0	1	0	1
公営久保	10	10	0	10	0	0	10
公営室ノ久保	4	4	0	4	0	0	4
公営中志	6	6	0	5	1	0	6
公営倉内	17	16	1	13	3	0	16
公営第二倉内	12	12	0	11	1	0	12
公営平沼	10	9	1	8	1	0	9
特公賃平沼	6	6	0	6	0	0	6
公営千歳	10	10	0	9	1	0	10
村営千歳平	12	12	0	9	3	0	12
村営室ノ久保住宅	1	1	0	1	0	0	1
合計	309	299	10	176	40	83	299
割合 (%)	100.0	96.8	3.2	58.9	13.4	27.7	100.0

(平成31年3月31日現在)



②人員構成

- ・ 一般世帯は3人以上の世帯が最も多く、入居世帯数299に対し86世帯(28.8%)を占めています。
- ・ 高齢者世帯では、単身、2人、3人以上ともに大差はないが、2人の世帯が最も多く、入居世帯数299に対し16世帯(5.4%)となっています。

◆人員構成

団地名	一般世帯				高齢者世帯				法人契約	合計
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計		
公営川原	1	2	1	4	0	0	0	0	0	4
公営第二焼山	2	5	6	13	1	0	0	1	0	14
公営泊	1	4	4	9	1	0	0	1	0	10
特公賃泊	0	0	6	6	0	0	0	0	0	6
公営猿子沢	9	3	4	16	4	8	2	14	0	30
公営第二老部川	9	4	11	24	1	2	2	5	0	29
特公賃尾駸	0	5	9	14	0	0	1	1	0	15
定住レイクワン	0	0	0	0	0	0	0	0	39	39
特公賃レイクワン	0	2	5	7	0	1	2	3	0	10
公営第二レイクワン	3	0	4	7	2	1	0	3	0	10
定住第二レイクワン	0	0	0	0	0	0	0	0	14	14
定住第三レイクワン	0	0	0	0	0	0	0	0	28	28
定住レイクワン北住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
村営二又	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1
村営戸鎖	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1
公営久保	6	2	2	10	0	0	0	0	0	10
公営室ノ久保	2	0	2	4	0	0	0	0	0	4
公営中志	1	3	1	5	1	0	0	1	0	6
公営倉内	2	3	8	13	0	1	2	3	0	16
公営第二倉内	1	5	5	11	0	0	1	1	0	12
公営平沼	3	0	5	8	1	0	0	1	0	9
特公賃平沼	0	2	4	6	0	0	0	0	0	6
公営千歳	0	6	3	9	0	1	0	1	0	10
村営千歳平	3	1	5	9	0	2	1	3	0	12
村営室ノ久保住宅	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1
合計	43	47	86	176	13	16	11	40	83	299
割合(%)	14.4	15.7	28.8	58.9	4.3	5.4	3.7	13.4	27.7	100.0

(平成31年3月31日現在)



③収入状況

- ・ 入居世帯のうち、入居条件の収入基準を超える収入基準超過世帯は、一般世帯の17世帯(5.7%)となっています。

◆入居世帯の収入状況

団地名	収入基準内世帯			収入基準超過世帯			法人契約	合計
	一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計		
公営川原	1	0	1	3	0	3	0	4
公営第二焼山	12	1	13	1	0	1	0	14
公営泊	9	1	10	0	0	0	0	10
特公賃泊	6	0	6	0	0	0	0	6
公営猿子沢	13	14	27	3	0	3	0	30
公営第二老部川	19	5	24	5	0	5	0	29
特公賃尾駸	14	1	15	0	0	0	0	15
定住レイクワン	0	0	0	0	0	0	39	39
特公賃レイクワン	7	3	10	0	0	0	0	10
公営第二レイクワン	6	3	9	1	0	1	0	10
定住第二レイクワン	0	0	0	0	0	0	14	14
定住第三レイクワン	0	0	0	0	0	0	28	28
定住レイクワン北住宅	0	0	0	0	0	0	2	2
村営二又	0	1	1	0	0	0	0	1
村営戸鎖	0	1	1	0	0	0	0	1
公営久保	10	0	10	0	0	0	0	10
公営室ノ久保	4	0	4	0	0	0	0	4
公営中志	5	1	6	0	0	0	0	6
公営倉内	13	3	16	0	0	0	0	16
公営第二倉内	9	1	10	2	0	2	0	12
公営平沼	8	1	9	0	0	0	0	9
特公賃平沼	6	0	6	0	0	0	0	6
公営千歳	7	1	8	2	0	2	0	10
村営千歳平	9	3	12	0	0	0	0	12
村営室ノ久保住宅	1	0	1	0	0	0	0	1
合計	159	40	199	17	0	17	83	299
割合 (%)	53.2	13.4	66.6	5.7	0.0	5.7	27.7	100.0

※一般：一般世帯、高齢者：高齢者世帯

(平成31年3月31日現在)



④退去状況

- ・ 直近3年間の退去数について、3年平均退去率(3年平均退去世帯数合計÷現入居世帯数)は「8.6%」となっています。
- ・ 全体的に空き戸数が少なく、退去状況は「僅か」といえます。

◆退去状況

団地名	管理戸数	入居戸数	退去世帯				
			H28年度	H29年度	H30年度	3年平均	平均退去率
公営川原	4	4	0	0	0	0.0	0.0%
公営第二焼山	14	14	3	1	1	1.7	12.1%
公営泊	10	10	0	1	0	0.3	3.0%
特公賃泊	6	6	2	0	0	0.7	11.7%
公営猿子沢	32	30	2	4	3	3.0	10.0%
公営第二老部川	29	29	3	4	0	2.3	7.9%
特公賃尾駈	15	15	1	0	1	0.7	4.7%
定住レイクワ	40	39	2	1	2	1.7	4.4%
特公賃レイクワ	10	10	0	1	0	0.3	3.0%
公営第二レイクワ	10	10	1	0	0	0.3	3.0%
定住第二レイクワ	16	14	0	2	2	1.3	9.3%
定住第三レイクワ	30	28	2	6	1	3.0	10.7%
定住レイクワ北住宅	3	2	2	1	0	1.0	50.0%
村営二又	1	1	0	0	0	0.0	0.0%
村営戸鎖	1	1	0	0	0	0.0	0.0%
公営久保	10	10	0	3	0	1.0	10.0%
公営室ノ久保	4	4	0	0	1	0.3	7.5%
公営中志	6	6	1	0	0	0.3	5.0%
公営倉内	17	16	0	4	1	1.7	10.6%
公営第二倉内	12	12	2	1	1	1.3	10.8%
公営平沼	10	9	0	2	1	1.0	11.1%
特公賃平沼	6	6	1	0	1	0.7	11.7%
公営千歳	10	10	0	0	2	0.7	7.0%
村営千歳平	12	12	3	3	1	2.3	19.2%
村営室ノ久保住宅	1	1	0	0	0	0.0	0.0%
合計	309	299	25	34	18	25.7	8.6%

(平成31年3月31日現在)



⑤応募状況

- ・ 応募状況の直近3年間合計は、「募集42」、「応募102」、「倍率2.4」となっています。直近3か年で倍率が1.0を下回ったのは、平成29年度の公営第二焼山団地の「倍率0.5」の一度きりで、空き戸数が少なく応募も盛んであることから、全体的に人気の高さがうかがえます。

◆応募状況（直近3か年）

団地名	H28年度			H29年度			H30年度			H28～30年度合計		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
公営川原	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
公営第二焼山	1	3	3.0	2	1	0.5	2	3	1.5	5	7	1.4
公営泊	0	0	—	1	4	4.0	0	0	—	1	4	4.0
特公賃泊	2	4	2.0	0	0	—	0	0	—	2	4	2.0
公営猿子沢	0	0	—	2	2	1.0	2	3	1.5	4	5	1.3
公営第二老部川	2	5	2.5	2	2	1.0	2	2	1.0	6	9	1.5
特公賃尾駸	1	9	9.0	0	0	—	1	5	5.0	2	14	7.0
定住レックワン	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
特公賃レックワン	0	0	—	1	11	11.0	0	0	—	1	11	11.0
公営第二レックワン	1	5	5.0	0	0	—	0	0	—	1	5	5.0
定住第二レックワン	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
定住第三レックワン	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
定住レックワン北住宅	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
村営二又	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
村営戸鎖	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
公営久保	0	0	—	1	3	3.0	1	1	1.0	2	4	2.0
公営室ノ久保	0	0	—	0	0	—	1	1	1.0	1	1	1.0
公営中志	1	3	3.0	0	0	—	0	0	—	1	3	3.0
公営倉内	1	4	4.0	0	0	—	4	4	1.0	5	8	1.6
公営第二倉内	1	5	5.0	0	0	—	1	1	1.0	2	6	3.0
公営平沼	0	0	—	1	2	2.0	0	0	—	1	2	2.0
特公賃平沼	1	3	3.0	0	0	—	1	3	3.0	2	6	3.0
公営千歳	1	1	1.0	0	0	—	2	2	1.0	3	3	1.0
村営千歳平	1	6	6.0	1	3	3.0	1	1	1.0	3	10	3.3
村営室ノ久保住宅	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
合計	13	48	3.7	11	28	2.5	18	26	1.4	42	102	2.4

(平成31年3月31日現在)



2 公営住宅の課題

(1) 耐用年限を迎える公営住宅

現時点で耐用年数を経過している住棟は1棟あります。また、計画期間内に耐用年数を経過する住棟も66棟（全体の35.5%）あることから、各住棟の劣化状況を把握し、適切な活用計画のもとに適正に改修を実施することが課題となります。

(2) 災害危険区域等に存する住棟の適地への移転

土砂災害防止法の基準に該当する区域及び津波・高潮浸水予測範囲に位置する「公営川原団地」と、津波・高潮浸水予測範囲に位置する「公営第二老部川団地」は、適地への移転を検討します。

(3) 共同施設等の充実・整備

劣化した外灯や階段灯等は、共益費削減のためにもLED灯などへの省エネ設備に更新していく必要があります。

(4) 住宅設備の充実・整備

修繕周期を迎える設備や老朽化した設備等は、適正な時期の更新が必要となります。

(5) 高齢者単身世帯等に配慮した公営住宅の建替・改善

現入居世帯のうち、高齢者世帯は40世帯（13.4%）ですが、人口や一般世帯数の推計が示すように、今後ますます高齢者世帯が増加すると考えられます。高齢者単身世帯や高齢者2人世帯等に対応した間取りやバリアフリー化等の推進が課題となっていきます。

(6) 適正入居の促進

直近3年間で公営住宅等の入居を希望する応募倍率は「2.4倍」と高く、需要は旺盛といえます。反面、入居世帯全体のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は5.7%となっていることから、入居需要に対して真に住宅に困窮している世帯への適正入居を図ることが課題となっています。

(7) 住宅セーフティネットとしての役割強化

緊急時にも対応できる災害被災者用の住戸の確保や、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者、高齢者、障害者及びDV被害者等の一時住居など、だれもが安心して安定した居住を確保できる、住宅セーフティネットとしての役割強化が課題となっています。



第4章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握・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

定期点検(建築基準法 12 条の規定に基づく建築・設備にかかる法定点検及び各種法令(水道法・浄化槽法等)に基づく法定点検(以下「定期点検」という))を実施するとともに、点検の結果に応じた劣化度調査を実施します。

なお、定期点検には該当しない木造及び簡易耐火造や一部耐火造等の公営住宅については、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編](平成 28 年 8 月：国土交通省住宅局)」^{※1}(以下「点検マニュアル」という。)を参考に、定期点検とあわせた日常点検を適宜実施します。

(2) 点検結果に基づく修繕の実施

村が管理する公営住宅の、木造住棟は耐用年数である 30 年間、耐火構造住棟については同じく耐用年数である 70 年間を活用可能な状態で維持管理していくために、定期点検や修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて、計画的に修繕を実施していきます。

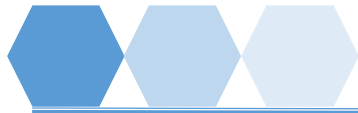
(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

管理している公営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、法定点検・日常点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化を行うとともに、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てていきます。

データベースの構築については、国土交通省住宅局が平成 28 年 8 月に公開した、定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できる「公営住宅等維持管理データベース」^{※2}(以下「維持管理データベース」という。)を活用して行います。

※1 及び※2

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成 28 年 8 月：国土交通省住宅局住宅総合整備課)と併せて公表されている。



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

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の項目について実施していくこととします。

(1) 更なる対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換・実施

従来から計画的な修繕の実施など、対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図っているが、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を計画的に行うなど、更なる予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

(2) 建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施と併せて、修繕周期のより長い部材等への更新等、建物の仕様変更による耐久性の向上や修繕周期の延伸等により、LCCの縮減を図ります。

(3) 定期点検及び日常点検の実施による効率的な修繕・改善

定期点検及び日常点検を実施することにより、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・改善の効率的な実施を図ります。

「ライフサイクルコスト」とは、建物の竣工後から解体廃棄されるまでの期間に要する費用のことであり、建設費よりも多くの費用がかかると言われています。また、建物の運営や修繕更新を、計画性をもって如何に行うかによって、発生する費用や建物の寿命は大きく伸ばすことも可能とされています。そのため、長期修繕計画等を作成し計画的に修繕更新を行うことにより、ストックの維持・管理及び機能向上を行うことで建物をより長く活用し、総合的に年平均のコストを縮減することが出来ます。



第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 計画の対象

本計画では、平成31年3月31日時点で六ヶ所村が管理する、公営住宅・特定公共賃貸住宅・定住促進住宅・村営住宅の25団地186棟309戸及び共同施設を対象とします。（公営住宅の概要は次頁に掲載）



第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

◆公営住宅の概要

地区	団地名	種別				棟数	戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限	耐震基準	構造階数	間取	
		公営	特定公賃	定住促進	村営									
北部	川原	○				2	4	H2	30	R2	新	木2	2LDK	
	第二焼山	○				3	6	H3	30	R3	新	木2	2LDK	
						4	8	H4		R4				
泊	○					5	10	H15	30	R15	新	木2	2LDK	
						3	6						3LDK	
中部	猿子沢	○				3	6	H20	30	R20	新	木2	3LDK	
						2	4						1LDK	
						4	8	H21	30	R21	新	木2	3LDK	
						1	2						1LDK	
						4	8	H22	30	R22	新	木2	3LDK	
						2	4						1LDK	
	第二老部川	○					8	8	H4	30	R4	新	木1	2LDK
							11	11	H5		R5			3LDK
							5	10	H19		R19			
	尾駁		○				5	5	H5	30	R5	新	木1	3LDK
							5	5	H8		R8			
							5	5	H9		R9			
	レイクタウン				○		18	18	H14	30	R14	新	木1	3LDK
							11	22						
	第二レイクタウン	○					5	10	H15	30	R15	新	木2	2LDK
							16	16	H17		R17			
	第三レイクタウン				○		1	30	H8	70	R48	新	RC5	3DK
	レイクタウン北住宅				○		2	2	H19	30	R19	新	木2	4LDK
							1	1	H22		R22			
二又住宅					○	1	1	S56	30	H23	旧	木1	3K	
戸鎖住宅					○	1	1	H2	30	R2	新	木1	3DK	
南部	久保	○				5	10	H16	30	R16	新	木2	3LDK	
	室ノ久保	○				2	4	H17	30	R17	新	木2	3LDK	
	中志	○				3	6	H17	30	R17	新	木2	3LDK	
	倉内	○				17	17	H11	30	R11	新	木1	3LDK	
	第二倉内	○				6	12	H18	30	R18	新	木2	3LDK	
	平沼	○					5	10	H13	30	R13	新	木1	3LDK
							3	6						
	千歳	○					5	10	H11	30	R11	新	木1	3LDK
	千歳平					○	2	4	H19	30	R19	新	木1	2LDK
							2	4	H20		R20			
2							4	H21	R21					
室ノ久保住宅					○	1	1	H19	30	R19	新	木1	2LDK	
合計		13	4	4	4	186	309	-	-	-	-	-	-	

※構造階数：木1…木造平屋 木2…木造2階 RC5…RC造(鉄筋コンクリート造)5階

(平成31年3月31日現在)



2 事業手法の選定

(1) 事業手法の整理

事業手法を設定するうえで、公営住宅整備の手法について公営住宅整備事業などを整理すると以下ようになりますが、その中から該当する項目を必要な事業手法として取り入れます。

◆公営住宅等の事業手法の概要

手法		内容
建替		公営住宅を除去し、その土地の全部または一部の地域に新たに公営住宅を建設するもので、他団地への統合もしくは非現地建替を含む 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造・平屋建：30年・2階建：45年 耐火構造：70年
維持管理	修繕	計画修繕 建物や部材の耐用年数や実際の劣化状況から判断し、修繕周期などにに基づき計画を立てた上で行う修繕
		経常修繕 破損部品の修理や取り換えなど、日常的に行われる小規模な修繕や、緊急時に対応する修繕
	改善	全面的改善 公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ②共用部分改善 a. 安全性確保型 c. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) ③屋外・外構改善 c. 福祉対応型 【標準管理期間】改善後30年以上
		個別改善 規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの ①規模増改善 公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの ②住戸改善 公営住宅の住戸部分(バルコニー部分を含む)の改善を行うもの a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ③共用部分改善 公営住宅の共用部分の改善を行うもの a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ④屋外・外構改善 公営住宅の屋外及び外構部分(共同施設含む)の改善を行うもの a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 【標準管理期間】改善後10年以上
用途廃止	以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること ①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合	

※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
 ※長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善
 ※福祉対応型：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
 ※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

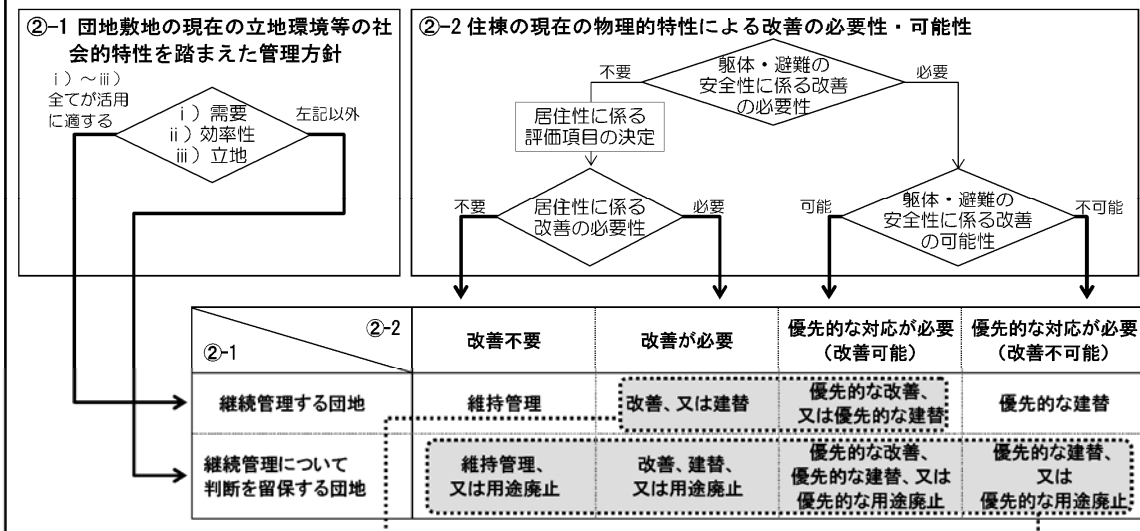
(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は策定指針を踏まえ、以下の手順で行います。

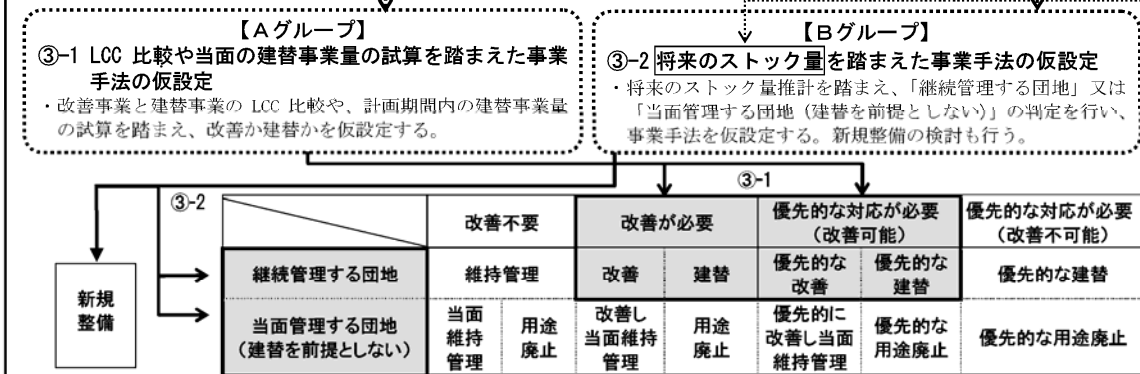
■事業手法の選定フロー

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【中長期】

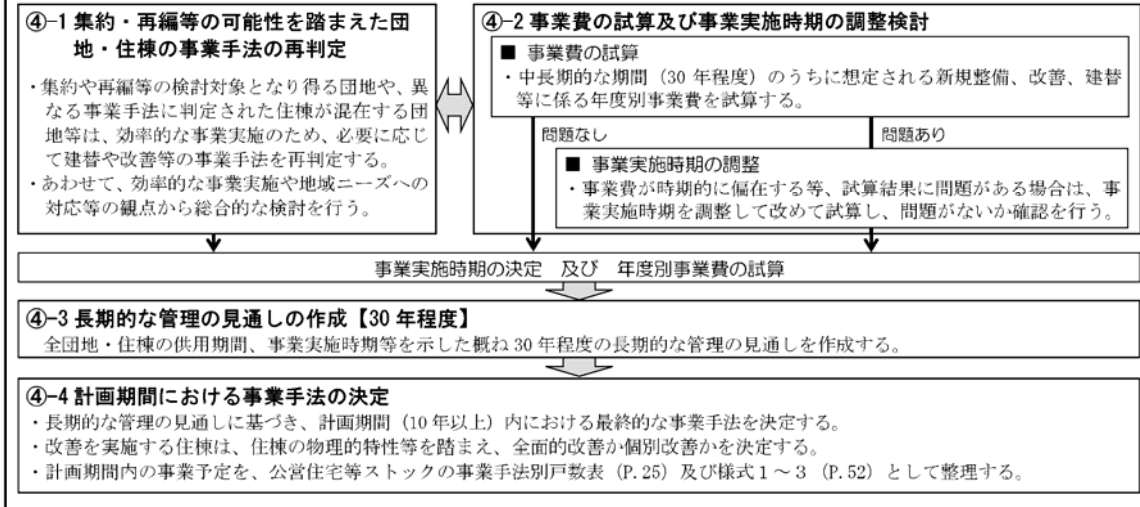
②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③2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



④3次判定：計画期間における事業手法の決定



※策定指針 P27 の事業手法の選定フローから

◆事業手法の選定に係る判定フロー		1次判定				2次判定				
		選定フロー②-1	選定フロー②-2	不要	必要	可能	不可能	1次判定仮設定	選定フロー③-1	選定フロー③-2
i) 需要 ii) 効率性 iii) 立地	全てが適 (継続管理する団地)	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	不要	居住性に係る改善の必要性	不要	維持管理 改善、又は建替	Aグループ(LCC比較や当面の建替事業の試算)	継続管理する団地	改善建替 優先的な改善 優先的な建替	
	不適あり (継続管理について判断を留保する団地)	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	必要	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	必要	優先的な改善、又は優先的な建替 又は優先的な建替				
			不要	居住性に係る改善の必要性	不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ(将来のストック量を踏まえる)	継続管理する団地	維持管理 改善建替 優先的な改善 優先的な建替	
			必要	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	必要	改善、建替、又は用途廃止		当面管理する団地(建替を前提とし)	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 用途廃止	
3次判定										
選定フロー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		選定フロー④-2: 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討								
<ul style="list-style-type: none"> ・集約や再編等の検討対象となり得る団地や異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。 ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。 		<ul style="list-style-type: none"> ・中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。 ・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。 								



(3) 事業手法の選定フローの検討内容

事業手法の選定フローをもとに、次の①から④の検討を行い、計画期間における事業手法を決定します。

- 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【中長期】
- ②1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
- ③2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
- ④3次判定：計画期間における事業手法の決定

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【中長期】

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず将来（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、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（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。

推計結果は、2次判定〔③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定〕の判定に使用します。

ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）は、以下の通りです。

- 【ステップ0】事業主体単位の世帯数推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）
- 【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計
- 【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計
- 【ステップ3】公営住宅の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

なお、ストック推計は、策定指針と合わせて公表された、「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）」により行うもので、国立社会保障・人口問題研究所、国勢調査、住宅・土地統計調査、家計調査等の各データを活用し推計しています。



【ステップ0】事業主体単位の世帯数推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

◆一般世帯数の推計結果

世帯主 の年齢	H22年 (2010年)	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)	R7年 (2025年)	R12年 (2030年)	R17年 (2035年)	R22年 (2040年)
総数	4,725	4,771	4,769	4,749	4,680	4,629	4,554
20歳未満	45	40	42	45	45	43	43
20～24歳	202	203	183	181	184	169	154
25～29歳	294	280	272	245	233	242	223
30～34歳	380	383	390	428	435	476	558
35～39歳	420	391	350	323	317	282	264
40～44歳	380	455	403	356	325	317	286
45～49歳	433	413	469	412	359	324	319
50～54歳	463	416	397	448	390	336	308
55～59歳	545	483	458	467	564	538	501
60～64歳	510	472	422	392	387	457	402
65～69歳	281	443	416	366	336	327	378
70～74歳	264	251	400	380	338	317	307
75～79歳	263	223	219	351	335	305	283
80～84歳	164	169	147	136	206	194	174
85歳以上	82	150	200	218	226	306	355

※小数点以下四捨五入の関係から5歳階級別の総和と総数が一致しない場合あり



【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

◆借家世帯の世帯人員別推計結果

世帯人員	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)	R7年 (2025年)	R12年 (2030年)	R17年 (2035年)	R22年 (2040年)
1人	368	399	421	435	447	453
2人	151	148	146	142	139	136
3人	107	104	101	98	95	92
4人	71	67	64	60	57	55
5人	18	13	9	6	5	5
6人以上	10	11	11	11	12	12
借家世帯数	724	741	753	753	756	752

※小数点以下四捨五入の関係から世帯人員別の総和と総数が一致しない場合あり

◆借家世帯の収入5分位階級推計結果

年間収入5分位階級	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)	R7年 (2025年)	R12年 (2030年)	R17年 (2035年)	R22年 (2040年)
I 0～241	352	341	326	308	291	273
II 241～355	130	136	143	144	136	127
III 355～488	108	99	89	84	91	97
IV 488～710	80	98	109	116	121	124
V 710～	53	68	85	101	117	131
借家世帯数	724	741	753	753	756	752

※小数点以下四捨五入の関係から5分位階級別の総和と総数が一致しない場合あり



【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

公営住宅施策対象世帯とは、

- ・政令月収 21.4 万円以下(収入分位 25%以上 40%以下)の世帯[裁量階層]で、入居者又は同居者に一定の障害者がいる世帯、高齢者世帯、小学校就学前の子育て世帯。
- ・政令月収 15.8 万円以下(収入分位 25%以下)の世帯[本来階層]で、上記以外の現に住宅に困窮していることが明らかな世帯。

◆公営住宅施策対象世帯数の推計結果

世帯人員	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)	R7年 (2025年)	R12年 (2030年)	R17年 (2035年)	R22年 (2040年)
1人	86	95	107	112	124	129
2人	112	107	106	101	98	95
3人	76	74	74	72	70	69
4人	53	49	47	44	42	40
5人	12	7	4	1	0	0
6人以上	8	8	8	8	9	9
施策対象世帯数	347	341	345	339	343	342

※小数点以下四捨五入の関係から世帯人員別の総和と総数が一致しない場合あり

◆公営住宅施策対象世帯数の収入5分位階級推計結果

年間収入5分位階級	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)	R7年 (2025年)	R12年 (2030年)	R17年 (2035年)	R22年 (2040年)
I 0～241	222	213	202	189	181	171
II 241～355	85	87	89	88	85	79
III 355～488	39	39	48	50	57	62
IV 488～710	1	2	6	11	20	30
V 710～	0	0	0	0	0	0
施策対象世帯数	347	341	345	339	343	342

※小数点以下四捨五入の関係から5分位階級別の総和と総数が一致しない場合あり



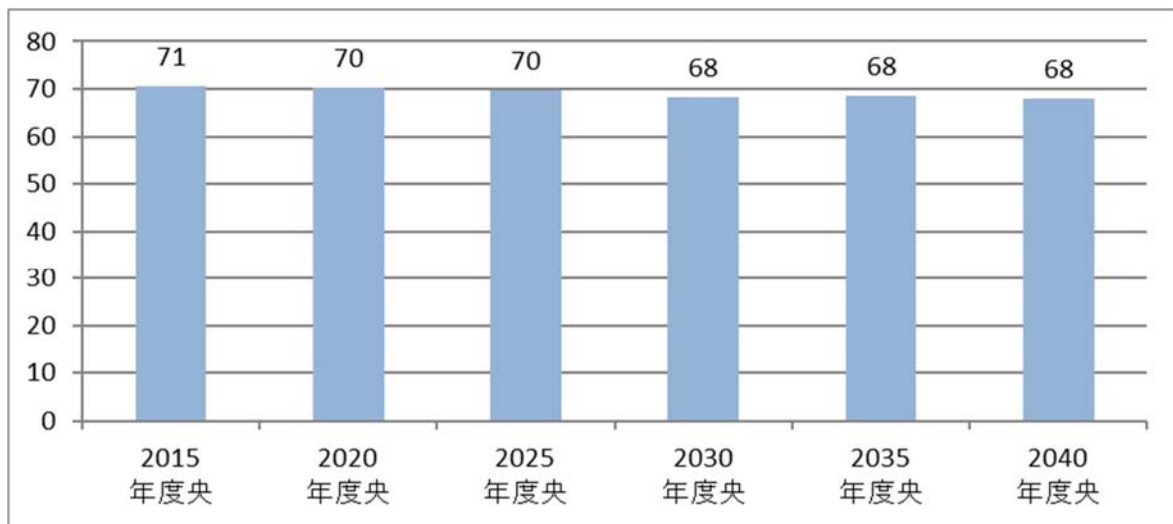
【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

◆公営住宅の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

世帯人員	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)	R7年 (2025年)	R12年 (2030年)	R17年 (2035年)	R22年 (2040年)
1人(60歳以上高齢者)	13	15	16	17	18	19
2人	20	20	19	18	18	17
3人	19	19	19	18	18	18
4人	14	14	13	13	13	12
5人	4	2	1	0	0	0
6人以上	2	2	2	1	1	1
合計	71	70	70	68	68	68

※小数点以下四捨五入の関係から世帯人員別の総和と総数が一致しない場合あり

◆著しい困窮年収未満世帯数の推移



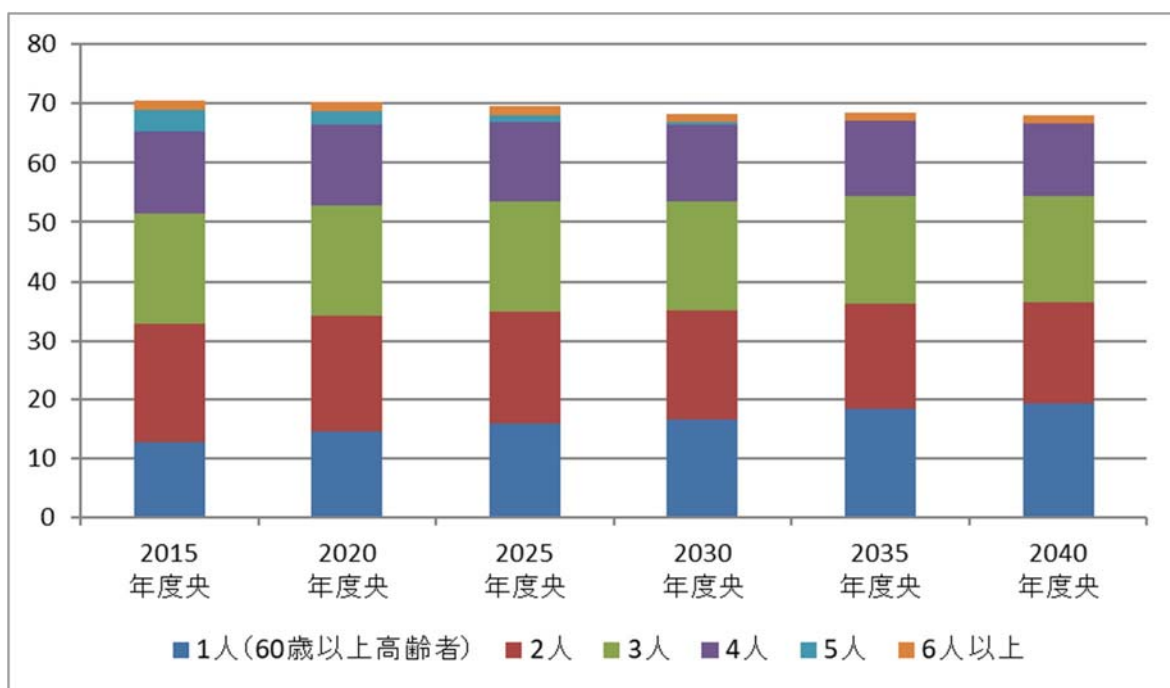


◆世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数(割合)

世帯人員	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)	R7年 (2025年)	R12年 (2030年)	R17年 (2035年)	R22年 (2040年)
1人(60歳以上高齢者)	18.1%	20.8%	22.8%	24.4%	26.8%	28.3%
2人	28.5%	27.9%	27.4%	27.0%	26.2%	25.5%
3人	26.2%	26.5%	26.7%	26.9%	26.6%	26.3%
4人	19.7%	19.4%	19.1%	18.9%	18.4%	17.9%
5人	5.1%	3.3%	1.9%	0.7%	0.0%	0.0%
6人以上	2.3%	2.2%	2.2%	2.1%	2.1%	2.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※小数点以下四捨五入の関係から世帯人員別の総和と総数が一致しない場合あり

◆世帯人員別著しい困窮年収未満世帯数の推移





◆推計結果まとめ

	H27年 (2015年)	R2年 (2020年)	R7年 (2025年)	R12年 (2030年)	R17年 (2035年)	R22年 (2040年)
一般世帯数	4,771	4,769	4,749	4,680	4,629	4,554
うち借家世帯数	724	741	753	753	756	752
うち施策対象世帯数	347	341	345	339	343	342
うち著しい困窮年収未満の世帯数	71	70	70	68	68	68

平成27年から令和22年までの5年ごとの世帯数は、一般世帯、借家世帯、施策対象世帯、著しい困窮年収未満の世帯の全てが、減少すると推計されています。

令和22年における公営住宅の施策対象世帯数は「342」、うち著しい困窮年収未満の世帯数は「68」と推計され、受け皿となる「公営住宅のストック数」の判断材料となります。

現在、村が管理する「309戸」の公営住宅は、今後も必要として維持するものとし、なお、公営住宅の需要の動向によっては、新規整備によるストック数の増強を検討するものとします。

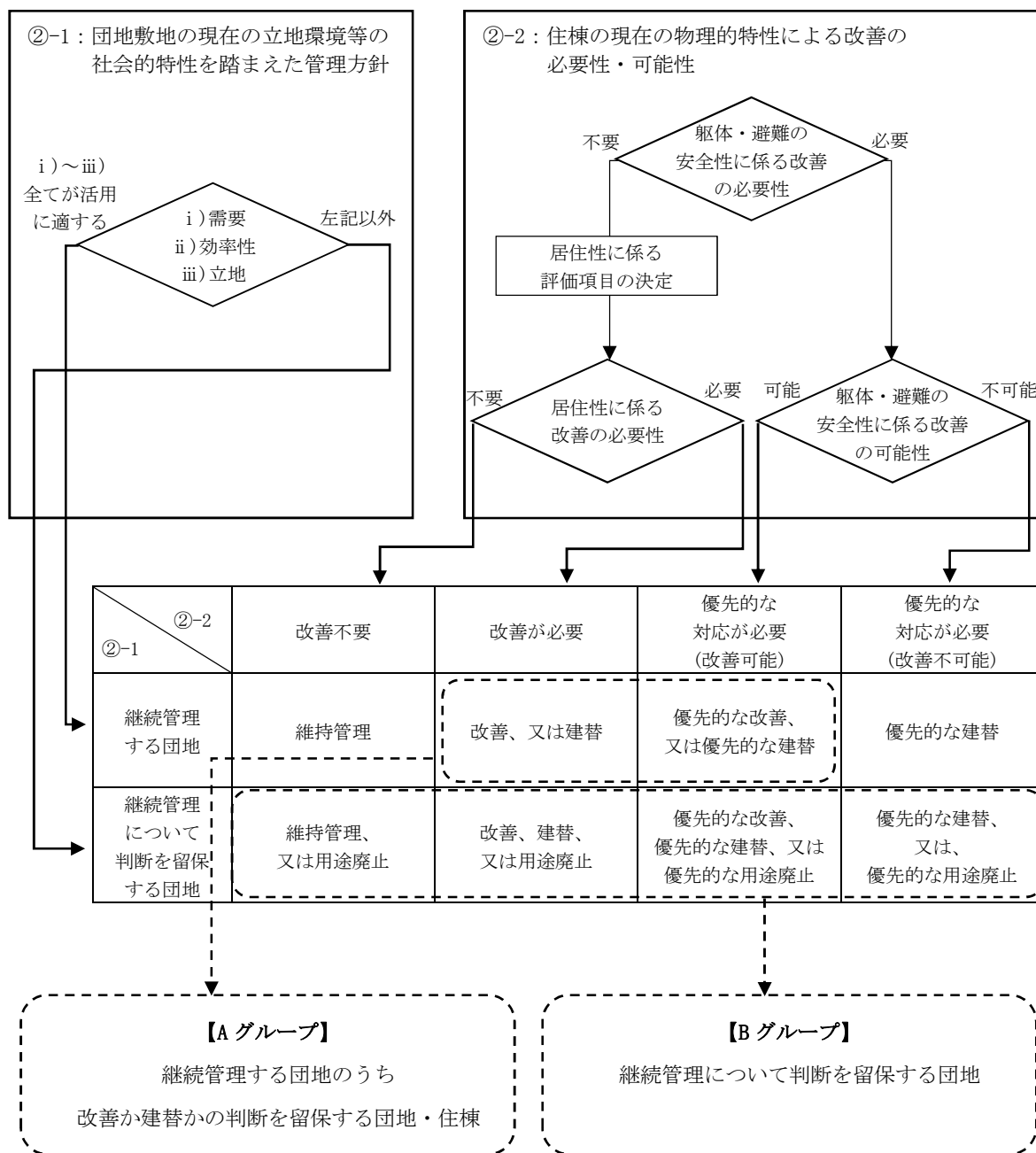


② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく事業手法の仮設定

1次判定では、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を行うため、以下の2段階の検討を行い、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



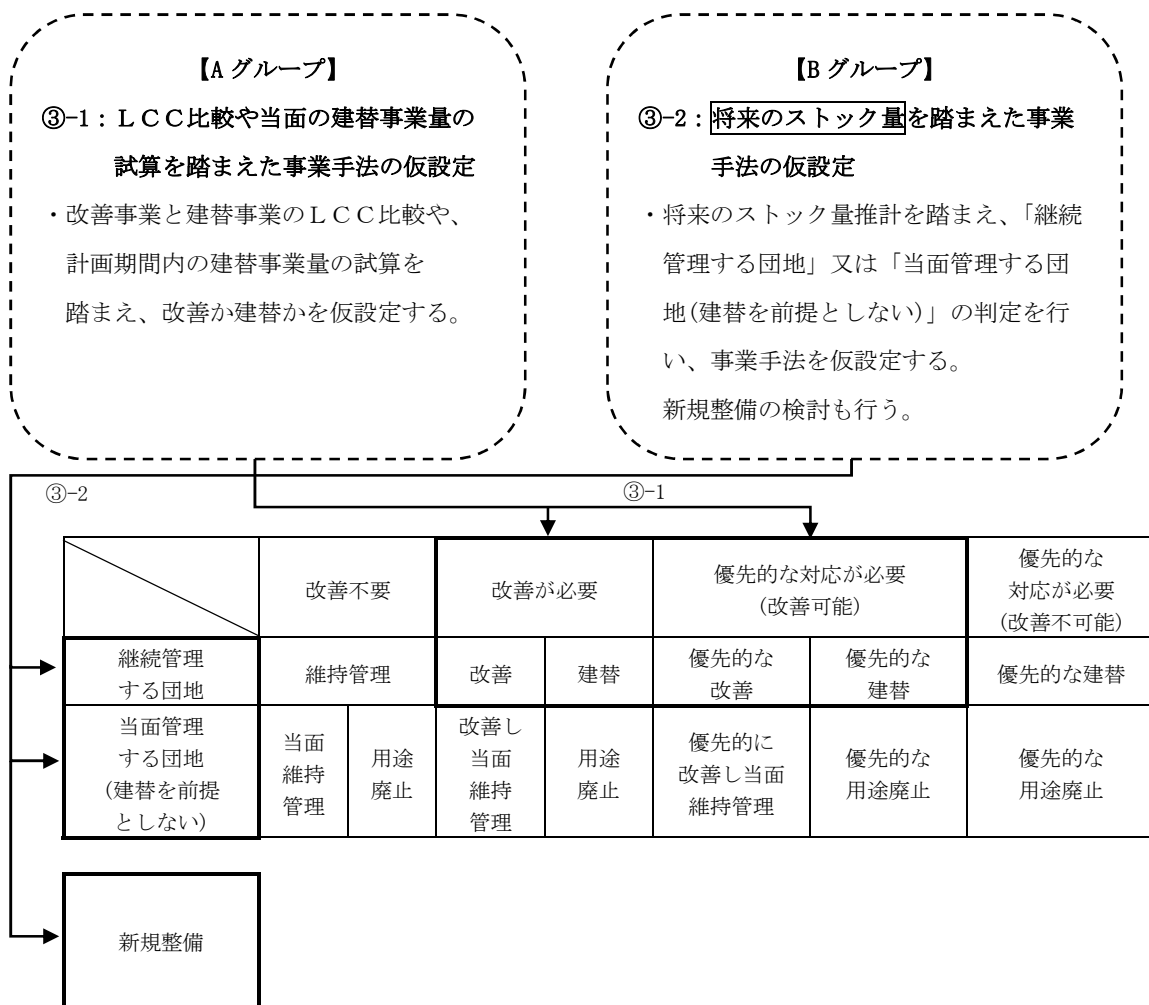


③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した事業手法の仮設定

2次判定では、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、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1：LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定





④ 3次判定：計画期間における事業手法の判定

3次判定では、次の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次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・あわせて、集約・再編の可能性、事業実施時期などについて検討を行います。

【④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討】

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を試算し、今後の財政的な見通しを立てるとともに、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

【④-3：長期的な管理の見通しの作成（30年程度）】

- ・④-2で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の共用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

【④-4：計画期間における事業手法の決定】

- ・長期的な事業の見通しに基づき、計画期間内における最終的な事業手法を決定します。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。
- ・計画期間内の事業予定を、「公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P59）」として整理します。



第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

◆事業手法の選定に係る判定基準：1次判定

判定項目		判定基準	判定	
②-1 社会的 特性	需要	・3年間平均応募倍率 1.0 以上かつ入居率 70%以上	○	
		・3年間平均応募倍率 1.0 未満又は入居率 70%未満	×	
	効率性	・法規制、接道、敷地規模及び形状等が良好で高度利用の可能性あり	○	
		・高度利用の可能性が少ない（低い）	×	
	立地	利便性	・公共施設や生活利便施設・教育施設等が近接し利便性が高い	○
			・利便性が低い	×
		地域 バランス	・地域バランスの観点から団地の継続管理の必要性がある	○
			・必要性が薄い（ない）	×
		災害危険 区域等	・災害危険区域及びその他法令等に基づく災害危険区域等の区域外	○
			・災害危険区域及びその他法令等に基づく災害危険区域等の区域内であるが、建築物の規制等なし	△
・災害危険区域及びその他法令等に基づく災害危険区域等の区域内で、建築物の規制等あり	×			
②-2 物理的 特性	住戸面積	・3人世帯の最低居住面積水準 40 m ² 以上	○	
		・40 m ² 未満	×	
	省エネ	・省エネルギー基準の断熱性能を満たしている	○	
		・省エネルギー基準の断熱性能を満たしていない	×	
	バリアフリー	・住戸内の段差解消及び浴室・トイレ内の手摺設置の実施	○	
		・住戸内の段差解消及び浴室・トイレ内の手摺設置の未実施（一部実施又は不詳）	×	
	設備状況 (浴室)	・浴槽・浴室あり	○	
		・浴室のみ、浴槽なし	△	
		・浴室なし	×	
	設備状況 (給湯)	・3箇所（浴室・台所・洗面所）給湯あり	○	
		・3箇所（浴室・台所・洗面所）給湯なし	×	
	躯体の安全性	・新耐震基準又は旧耐震基準で耐震診断・耐震補強により耐震性を確保	○	
		・旧耐震基準で耐震診断未実施又は耐震性なし	×	
	避難の安全性	・階段室型や片廊下型の建物で「二方向避難」を確保	○	
・準耐火又は耐火建築物で「防火区画」を確保				
・「二方向避難」の確保なし		×		
・「防火区画」の確保なし				
	・建物の構造が「木造」の場合、この判定は不要	—		



◆事業手法の選定に係る判定基準：2次判定及び3次判定

		判定項目	判定基準	判定
2次判定	③-1 Aグループ	LCC比較	・改善事業費<建替事業費	改善
			・改善事業費>建替事業費	建替
		計画期間内の建替事業量試算	・Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、建替時期を調整する（仮設定：優先的な建替、優先的な改善、建替、改善）	—
	③-2 Bグループ	将来のストック量 (ストック推計)	・ストック推計<現ストック数	余剰
・ストック推計>現ストック数			不足	
3次判定	④-1 団地単位での効率的活用		・改善・建替の判定が混在する団地において、効率的な事業実施が可能となる場合、判定の見直しを検討（再判定）	効率化
			・事業実施時期の分散	平準化
			・事業実施時期の集中	コストダウン
	④-1 集約・再編等の可能性		・地域単位で集約・再編の可能性の検討	検討要 検討不要
	④-2 事業費の試算、実施時期の調整		・事業の実施時期を決定し、年度別事業費を試算	—
	④-3 30年程度の管理の見通し		・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作成	—
④-4 計画期間の事業手法の決定		・計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定	—	



第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

◆団地別の判定と事業手法（仮設定）：1次判定

(1/2)

地区	団地名	②-1 社会的特性					②-2 物理的特性						事業手法 (仮設定)		
		需要	効率性	立地			居住性					躯体の安全性		避難の安全性	
				利便性	地域性	災害危険区域等	住戸面積	省エネ	バリアフリー	設備(浴室)	設備(給湯)				
北部	公営 川原団地	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	○	○	判断を留保する団地 改善、建替、 又は用途廃止	
	公営 第二焼山団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	継続管理する団地 改善、又は建替	
	公営 泊団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理する団地 維持管理	
	特公賃 泊団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理する団地 維持管理	
中部	公営 猿子沢団地	○	○	○	○	△*1	○	○	○	○	○	○	○	継続管理する団地 維持管理	
	公営 第二老部川団地	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	判断を留保する団地 維持管理 又は用途廃止	
	特公賃 尾駸団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理する団地 維持管理	
	定住 レイクワン団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	継続管理する団地 改善、又は建替	
	特公賃 レイクワン団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理する団地 維持管理	
	公営 第二レイクワン団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	継続管理する団地 維持管理	
	定住 第二レイクワン団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	継続管理する団地 改善、又は建替	
	定住 第三レイクワン団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	継続管理する団地 改善、又は建替	
	定住 レイクワン北住宅	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	判断を留保する団地 維持管理 又は用途廃止
	村営 二又住宅	○	×	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	判断を留保する団地 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
村営 戸鎖団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	継続管理する団地 改善、又は建替	



◆団地別の判定と事業手法（仮設定）：1次判定

(2/2)

地区	団地名	②-1 社会的特性					②-2 物理的特性						事業手法 (仮設定)		
		需要	効率性	立地			居住性					躯体の安全性		避難の安全性	
				利便性	地域性	災害危険区域等	住戸面積	省エネ	バリアフリー	設備 (浴室)	設備 (給湯)				
南部	公営 久保団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	継続管理する団地 維持管理
	公営 室ノ久保団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	継続管理する団地 維持管理
	公営 中志団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	継続管理する団地 維持管理
	公営 倉内団地	○	○	○	○	△ ^{※1}	○	○	○	○	○	○	○	—	継続管理する団地 維持管理
	公営 第二倉内団地	○	○	○	○	△ ^{※1}	○	○	○	○	○	○	○	—	継続管理する団地 維持管理
	公営 平沼団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	継続管理する団地 維持管理
	特公賃 平沼団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	継続管理する団地 維持管理
	公営 千歳団地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	継続管理する団地 維持管理
	村営 千歳平団地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	—	継続管理する団地 改善、又は建替
	村営 室ノ久保住宅	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	—	継続管理する団地 改善、又は建替

※1 災害危険区域等の「△」の住棟は災害危険区域等区域内に存するが、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制、災害時の危険度及び非難の難易等を鑑み、「継続管理する団地」として扱う。



◆ 1次判定結果

	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 [戸]	維持管理 [158 戸]	改善、又は建替 [114 戸]	優先的な改善、 又は優先的な建替 [0 戸]	優先的な建替 [0 戸]
	<ul style="list-style-type: none"> 泊団地 (公営) [10] (特公賃) [6] 猿子沢団地 [32] 尾駈団地 [15] レクワン団地 (特公賃) [10] 第二レクワン団地 (公営) [10] 久保団地 [10] 室ノ久保団地 [4] 中志団地 [6] 倉内団地 [17] 第二倉内団地 [12] 平沼団地 (公営) [10] (特公賃) [6] 千歳団地 [10] 	<ul style="list-style-type: none"> 第二焼山団地 [14] レクワン団地 (定住) [40] 第二レクワン団地 (定住) [16] 第三レクワン団地 [30] 戸鎖団地 [1] 千歳平地 [12] 室ノ久保住宅 [1] 	<p style="font-size: 2em; color: #008080;">A グループ</p>	
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 [32 戸]	改善、建替、 又は用途廃止 [4 戸]	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 [0 戸]	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止 [1 戸]
	<ul style="list-style-type: none"> レクワン北住宅 [3] 第二老部川団地 [29] 	<ul style="list-style-type: none"> 川原団地 [4] 	<p style="font-size: 2em; color: #0000FF;">B グループ</p>	

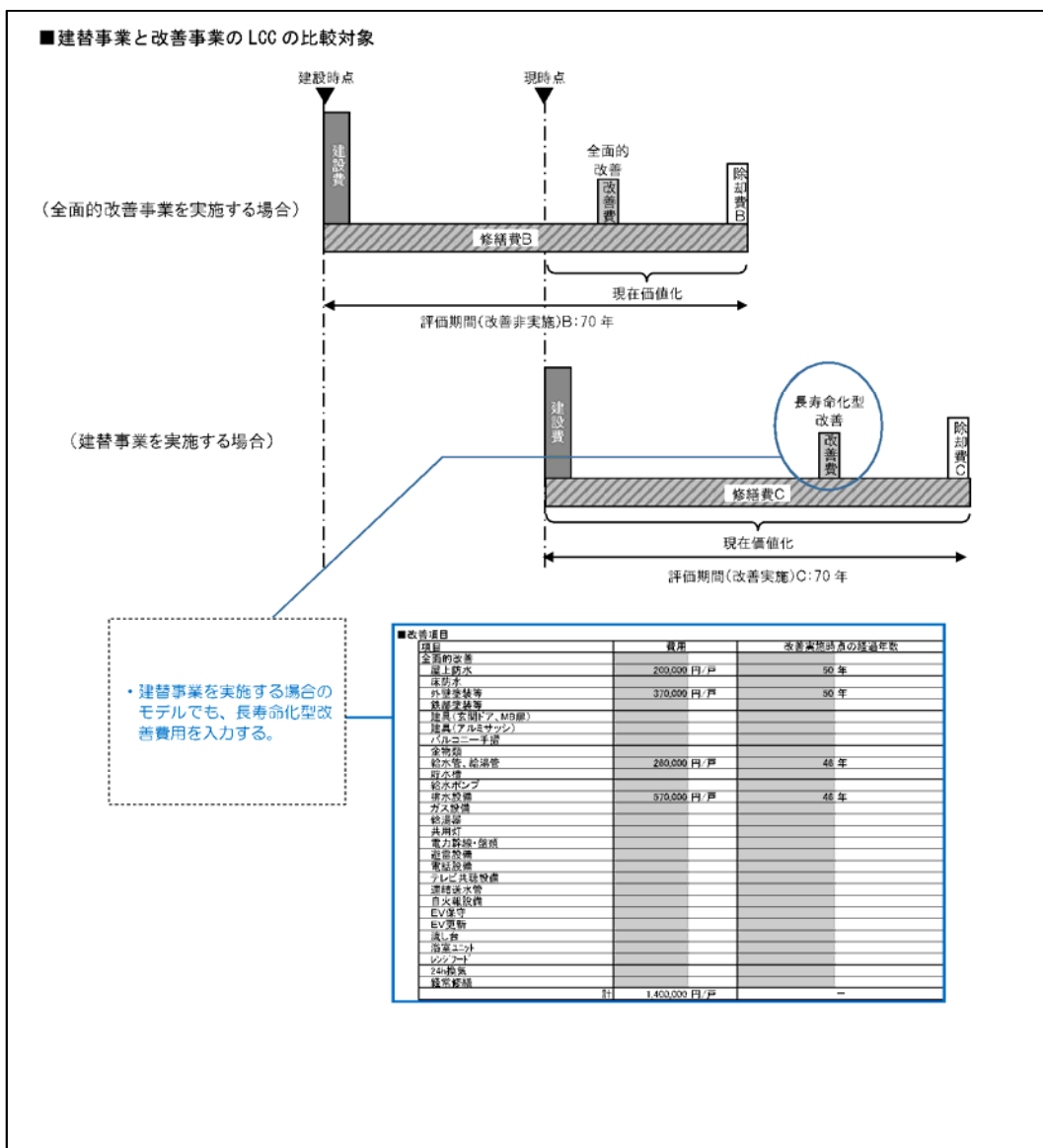
1次判定の結果で事業手法が定まらない、上記A及びBグループの団地・住棟について、2次判定を行います。

グループ	2次判定
A	改善事業と建替事業をそれぞれ行った場合のLCCの比較による仮設定
B	将来のストック量推計による仮設定



《 1次判定AグループのLCC算出 》

策定指針によるLCCの考え方は下の図の通りです。



①改善事業の場合

改善事業の改善費は全面的改善を実施する場合の費用となっています。対象となる住棟で全面的改善となるものはないため、改善費は「0」となります。

評価期間は長寿命化を目的として、木造は40年、RC造は70年とします。

②建替事業の場合

建替事業の改善費は長寿命化型改善費用を入力することとなっているため、屋根及び外壁の修繕費とします

評価期間は①と同じ。



◆2次判定：1次判定AグループのLCC比較と判定

地区	団地名	種別	棟数	戸数	棟 当り 戸数	建設 年度	建設 年代	構造 階数	面積	LCC (千円/戸・年)		LCC 判定
										建替時	改善時	
北部	第二焼山団地	公営	3	6	2	H3	H7	木・2	77.01	430	370	改善
		公営	4	8	2	H4	H7	木・2	77.01	430	390	改善
中部	レイクタウン団地	定住	7	7	1	H14	H17	木・平	96.05	438	500	建替
		定住	3	3	1	H14	H17	木・平	102.68	439	502	建替
		定住	7	7	1	H14	H17	木・平	101.02	439	502	建替
		定住	1	1	1	H14	H17	木・平	97.71	438	501	建替
		定住	11	22	2	H14	H17	木・平	99.37	434	501	建替
	第二レイクタウン団地	定住	4	4	1	H17	H17	木・平	68.73	434	440	建替
		定住	12	12	1	H17	H17	木・平	52.99	432	437	建替
	第三レイクタウン団地	定住	1	30	30	H8	H7	RC・5	54.10	173	210	建替
戸鎖団地	村営	1	1	1	H2	S60	木・平	60.40	433	373	改善	
南部	千歳平団地	村営	2	4	2	H19	H17	木・平	54.65	428	423	改善
		村営	2	4	2	H20	H17	木・平	54.65	428	410	改善
		村営	2	4	2	H21	H17	木・平	54.65	428	440	建替
	室ノ久保住宅	村営	1	1	1	H19	H17	木・平	62.00	433	424	改善

1次判定においてAグループとした61棟114戸の住棟のうち、47棟90戸において、建替時LCCよりも改善時LCCが上回る判定となります。

この判定結果は、建設年度ごとの標準床面積による標準建設費に公営住宅法施行規則第23条を乗じて算出している推定再建築費が、平成31年の建替想定時よりも上回っている、又は同等程度であることが理由として考えられます。

Bグループの事業手法は、ストック推計量を基に決定します。

将来のストック推計では、施策対象世帯数は「342」、うち著しい困窮年収未満の世帯数は「68」となっています。(P.42 ◆推計結果まとめ)

よって、現状のストック数を維持するため、立地や安全性、耐用年数等を鑑み決定します。

レイクタウン北住宅は需要が低いと判定していますが、調査基準日における一時的な状況であり、耐用年数やその他立地条件などにおいて問題ではないことから「継続管理の維持管理」とします。



◆団地別の事業手法（仮設定）：2次判定

地区	団地名	種別	棟数	戸数	1次判定	2次判定のグループ (A, B)	Aグループ事業手法の仮設定	Bグループ事業手法の仮設定
北部	川原団地	公営	2	4	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ	—	当面管理用途廃止
	第二焼山団地	公営	7	14	改善、又は建替	Aグループ	改善	—
	泊団地	公営	5	10	維持管理	1次で確定	—	—
特公賃		3	6	維持管理	1次で確定	—	—	
中部	猿子沢団地	公営	16	32	維持管理	1次で確定	—	—
	第二老部川団地 建設年度 H4、H5	公営	19	19	維持管理、又は用途廃止	Bグループ	—	当面管理用途廃止
	第二老部川団地 建設年度 H19	公営	5	10	維持管理、又は用途廃止	Bグループ	—	当面管理 当面維持管理
	尾駈団地	特公賃	15	15	維持管理	1次で確定	—	—
	レックワン団地	定住	29	40	改善、又は建替	Aグループ	建替	—
		特公賃	5	10	維持管理	1次で確定	—	—
	第二レックワン団地	公営	5	10	維持管理	1次で確定	—	—
		定住	16	16	改善、又は建替	Aグループ	建替	—
	第三レックワン団地	定住	1	30	改善、又は建替	Aグループ	建替	—
	レックワン北住宅	定住	3	3	維持管理、又は用途廃止	Bグループ	—	継続管理 維持管理
二又住宅	村営	1	1	優先的な建替又は優先的な用途廃止	Bグループ	—	当面管理 優先的な用途廃止	
戸鎖団地	村営	1	1	改善、又は建替	Aグループ	改善	—	
南部	久保団地	公営	5	10	維持管理	1次で確定	—	—
	室ノ久保団地	公営	2	4	維持管理	1次で確定	—	—
	中志団地	公営	3	6	維持管理	1次で確定	—	—
	倉内団地	公営	17	17	維持管理	1次で確定	—	—
	第二倉内団地	公営	6	12	維持管理	1次で確定	—	—
	平沼団地	公営	5	10	維持管理	1次で確定	—	—
		特公賃	3	6	維持管理	1次で確定	—	—
	千歳団地	公営	5	10	維持管理	1次で確定	—	—
	千歳平団地 建設年度 H19、H20	村営	4	8	改善、又は建替	Aグループ	改善	—
	千歳平団地 建設年度 H21	村営	2	4	改善、又は建替	Aグループ	建替	—
室ノ久保住宅	村営	1	1	改善、又は建替	Aグループ	改善	—	



第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

◆ 2次判定結果

	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 [戸]	維持管理 [161 戸]	改善、又は建替 [114 戸]	優先的な改善、 又は優先的な建替 [0 戸]	優先的な建替 [0 戸]
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 泊団地 (公営) [10] (特公賃) [6] ・ 猿子沢団地 [32] ・ 尾駸団地 [15] ・ レイクタウン団地 (特公賃) [10] ・ 第二레이크タウン団地 (公営) [10] ・ 久保団地 [10] ・ 室ノ久保団地 [4] ・ 中志団地 [6] ・ 倉内団地 [17] ・ 第二倉内団地 [12] ・ 平沼団地 (公営) [10] (特公賃) [6] ・ 千歳団地 [10] ・ レイクタウン北住宅 [3] 	<p>改善 [24 戸]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第二焼山団地 [14] ・ 戸鎖団地 [1] ・ 千歳平団地 [8]※¹ ・ 室ノ久保住宅 [1] <p>建替 [90 戸]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ レイクタウン団地 (定住) [40] ・ 第二레이크タウン団地 (定住) [16] ・ 第三레이크タウン団地 [30] ・ 千歳平団地 [4]※¹ 		
当面管理 する団地 (建替を 前提と しない) [戸]	当面維持管理、 又は用途廃止 [29 戸]	改善し当面維持管理、 又は用途廃止 [4 戸]	優先的に改善し 当面維持管理、又は優 先的な用途廃止 [0 戸]	優先的な用途廃止 [1 戸]
	当面維持管理 [10 戸]	用途廃止 [4 戸]		・ 二又住宅 [1]
	用途廃止 [19 戸]	・ 川原団地 [4]		
	・ 第二老部川団地 [19]※ ²			

※1：千歳平団地はLCC比較の結果、H19及びH20の住棟は「改善」、H21年の住棟は「建替」となる。

※2：第二老部川団地は耐用年数が異なることから、H4、H5の住棟は「用途廃止」、H19の住棟は「当面維持管理」となる。



3次判定では、さらに事業手法の再判定を行います。

1次、2次判定を踏まえ、集約や再編等の検討対象となりえる団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地について、効率的な事業実施のために検討し、再判定を行います。

3次判定で作成した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は、巻末に資料としています。

2次判定で、改善か建替かのLCC比較により「建替」となった、定住のレイクタウン団地、第二レイクタウン団地、第三レイクタウン団地は、村内定住を促進するため企業及び法人等に対し賃貸住宅を供給しているものであり、入居世帯は現役世代と考えられることから「改善」手法の対象となるバリアフリーの対応は不要と言えます。よって、上記3団地の事業手法を「建替」から「維持管理」とします。

村営の千歳平団地においては、耐用年数をかなり残していること、LCC比較の差がわずかであること等から、事業手法を「建替」から「改善」へ変更します。

次のページの「◆判定結果まとめ」における〔3次判定（決定）〕が本計画における事業手法となります。



第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

◆判定結果まとめ

地区	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	1次判定 (仮設定)	2次判定 (仮設定)	3次判定 (決定)
北部	川原団地	公営	2	4	H2	改善、建替 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
	第二焼山団地	公営	7	14	H3、H4	改善、又は建替	改善	改善
	泊団地	公営	5	10	H15	維持管理	(1次で決定)	維持管理
特公賃		3	6	H15	維持管理	(1次で決定)	維持管理	
中部	猿子沢団地	公営	16	32	H20～H22	維持管理	(1次で決定)	維持管理
	第二老部川団地	公営	19	19	H4、H5	維持管理 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
		公営	5	10	H19	維持管理 又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
	尾駸団地	特公賃	15	15	H5、H8、H9	維持管理	(1次で決定)	維持管理
	レックワン団地	定住	29	40	H14	改善、又は建替	建替	維持管理
		特公賃	5	10	H15	維持管理	(1次で決定)	維持管理
	第二レックワン団地	公営	5	10	H15	維持管理	(1次で決定)	維持管理
		定住	16	16	H17	改善、又は建替	建替	維持管理
	第三レックワン団地	定住	1	30	H8	改善、又は建替	建替	維持管理
	レックワン北住宅	定住	3	3	H19、H22	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理
二又住宅	村営	1	1	S56	優先的な建替又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	
戸鎖団地	村営	1	1	H2	改善、又は建替	改善	改善	
南部	久保団地	公営	5	10	H16	維持管理	(1次で決定)	維持管理
	室ノ久保団地	公営	2	4	H17	維持管理	(1次で決定)	維持管理
	中志団地	公営	3	6	H17	維持管理	(1次で決定)	維持管理
	倉内団地	公営	17	17	H11	維持管理	(1次で決定)	維持管理
	第二倉内団地	公営	6	12	H18	維持管理	(1次で決定)	維持管理
	平沼団地	公営	5	10	H13	維持管理	(1次で決定)	維持管理
		特公賃	3	6	H13	維持管理	(1次で決定)	維持管理
	千歳団地	公営	5	10	H11	維持管理	(1次で決定)	維持管理
	千歳平団地	村営	4	8	H19、H20	改善、又は建替	改善	改善
		村営	2	4	H21	改善、又は建替	建替	
室ノ久保住宅	村営	1	1	H19	改善、又は建替	改善	改善	



◆ 3次判定結果（事業手法決定）

	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)
継続管理 する団地 [戸]	維持管理 [247 戸]	改善、又は建替 [28 戸]	優先的な改善、 又は優先的な建替 [0 戸]	優先的な建替 [0 戸]
	<ul style="list-style-type: none"> ・泊団地 (公営)[10] (特公賃)[6] ・猿子沢団地[32] ・尾駸団地[15] ・レクサ団地 (定住)[40] (特公賃)[10] ・第二レクサ団地 (公営)[10] (定住)[16] ・第三レクサ団地[30] ・レクサ北住宅[3] ・久保団地[10] ・室ノ久保団地[4] ・中志団地[6] ・倉内団地[17] ・第二倉内団地[12] ・平沼団地 (公営)[10] (特公賃)[6] ・千歳団地[10] 	改善 [28 戸]	<ul style="list-style-type: none"> ・第二焼山団地[14] ・戸鎖団地[1] ・千歳平団地[12] ・室ノ久保住宅[1] 	
当面管理 する団地 (建替を 前提と しない) [戸]	当面維持管理、 又は用途廃止 [29 戸]	改善し当面維持管理、 又は用途廃止 [4 戸]	優先的に改善し 当面維持管理、又は優 先的な用途廃止 [0 戸]	優先的な用途廃止 [1 戸]
	当面維持管理 [10 戸]	用途廃止 [4 戸]		<ul style="list-style-type: none"> ・二又住宅[1]
	<ul style="list-style-type: none"> ・第二老部川団地[10]^{※1} 			
用途廃止 [19 戸]	<ul style="list-style-type: none"> ・第二老部川団地[19]^{※1} 			

※1：第二老部川団地は耐用年限が異なることから、H4、H5の住棟は「用途廃止」、H19の住棟は「当面維持管理」となる。



(4) 計画期間内の事業手法の選定結果のまとめ

六ヶ所村公営住宅等のストック活用手法について、「事業手法の選定フロー」に基づいて選定した事業手法は以下の通りです。

3次判定において、団地単位での効率的活用、集約・再編等の可能性等を検討して、事業手法を再判定することとなっていますが、2次判定で設定した事業手法を基本とします。

なお、公営住宅法による耐用年限は「木造30年」「耐火構造70年」ですが、木造は「40年」、耐火構造は「100年」の活用を原則とし、更に、延長年限到来時には劣化状況等を勘案して再延長の検討を行います。

① 継続管理する団地【維持管理】

泊団地16戸（公営10戸、特公賃6戸）ほか、全18団地247戸とします。計画期間内の具体的な対応は「30年程度の管理の見通し」に基づき実施します。一定の安全性や居住性等が確保されていますので、定期的に耐久性の向上や躯体の劣化の低減等、長寿命化型の改善を実施し、原則、木造の住棟は「40年」、耐火構造の定住第三レイクタウンは「100年」の活用とします。

② 継続管理する団地【改善】

公営第二焼山団地14戸ほか、全4団地28戸とします。維持管理と同様に計画期間内の具体的な対応は「30年程度の管理の見通し」に基づき実施します。一定の安全性は確保されていますが、手摺の設置等バリアフリー化の福祉対応型改善を実施するとともに、定期的に耐久性の向上や躯体の劣化の低減等、長寿命化型の改善を実施し、原則「40年」の活用とします。

③ 当面管理する団地（建替を前提としない）【当面維持管理】

公営第二老部川団地の24棟29戸のうち、建設年度が平成19年度の5棟10戸が対象となります。

公営第二老部川団地は、津波防災地域づくりに関する法律に基づく「津波浸水想定区域」に立地し、災害危険区域等の区域内に該当します。策定指針では、「災害危険区域等内にある場合は、公営住宅として継続的に管理する上での適地として扱わない」としており、いずれ適地を確保のうえ移転が必要となります。

本対象住棟の耐用年数は12年も残存していることから、事業手法を「当面維持管理」とするものです。なお、公営住宅法が定める耐用年限（30年）到来時には、入居者の安全の確保を最優先し、適地移転とともに本団地は「用途廃止」とします。

④ 当面管理する団地（建替を前提としない）【用途廃止】

用途廃止は、公営川原団地2棟4戸と、公営第二老部川団地24棟29戸のうち平成4年度建設8棟8戸と平成5年度建設11棟11戸の、全2団地21棟23戸が対象となります。

公営川原団地は、建築基準法第39条において県知事が指定した「急傾斜地崩壊危険区



域」や土砂災害防止法の区域等に存し、公営第二老部川団地は、前述③のとおり津波浸水想定区域内にあります。

両団地とも、バリアフリー化の福祉対応型改善が必要ですが、残存耐用年数も残り少なく、入居者の安全の確保を最優先に対応します。計画期間内に到来する公営住宅法の耐用年限満了において、適地移転とともに本団地は「用途廃止」とします。

⑤ 当面管理する団地（建替を前提としない）【優先的な用途廃止】

村営二又住宅1戸が対象となります。村営二又住宅は昭和56年度に建設され、既に38年が経過し老朽化が進んでいることから「優先的な用途廃止」とします。

⑥ 新規整備事業

計画期間内に実施する新規整備事業は、前述④の用途廃止に代替する戸数の確保として少なくとも「23戸」を計画します。

現ストックの入居状況や応募状況は良好で、公営住宅に対するニーズも旺盛であることから、今後の状況によっては、用途廃止に伴うものとは別に新規の整備を検討します。

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
公営住宅等管理戸数	173 戸	102 戸	275 戸
・新規整備事業予定戸数	23 戸	戸	23 戸
・維持管理予定戸数	150 戸	78 戸	228 戸
うち計画修繕対応戸数	122 戸	78 戸	200 戸
うち改善事業予定戸数	28 戸	戸	28 戸
個別改善事業予定戸数	28 戸	戸	28 戸
全面的改善事業予定戸数	戸	戸	戸
うちその他戸数	戸	戸	戸
・建替事業予定数	戸	戸	戸
・用途廃止予定戸数	戸	24 戸	24 戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載

注2) 5年単位での記載を基本とする。(概ね5年ごとの見直しを行うため)

公営第二焼山団地14戸、村営戸鎖団地1戸、村営千歳平団地12戸及び村営室ノ久保住宅1戸の全28戸は、改善事業に合わせて計画修繕も予定していることから、双方の戸数に算入しています。



第6章 長寿命化に関する実施方針

1 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けては、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となります。

そこで、以下の3つの点検を実施し、適正なストック量と質を確保するために努めていきます。

- ①法定点検：法令に基づく適切な点検を実施します。
- ②定期点検：法定点検の対象外の住棟について、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の内容の点検を実施します。建築基準法以外の点検及び検査についても、法令に則り適切に行います。
- ③日常点検：すべての住棟を対象に、原則、年に一度程度、点検マニュアルに則って実施します。その他、定期点検と併せた点検の実施や計画修繕前の点検の実施等、計画的・効率的に行っていきます。

また、定期点検の結果を維持管理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ます。

その他、入居者が専用的に使用するバルコニーや台所・浴室のガスホース等うち、入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を行います。



2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

定期点検及び日常点検の内容や、策定指針の P46～P49 に示されている部位ごとの修繕周期表を参考に、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

ただし、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果によって建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期する等柔軟に検討を行い、効率的に工事を行います。

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要であり、そのため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、別途「長期修繕計画」を策定するよう努めることとします。

「長期修繕計画」と「公営住宅等長寿命化計画」の役割は次の通り。

【長期修繕計画】

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画(30年以上)。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

【公営住宅等長寿命化計画】

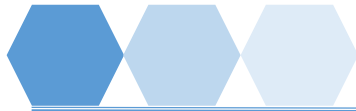
計画期間(10年以上)における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、国の指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

(2) 計画修繕の実施項目

次ページに示す策定指針の標準的な修繕周期表を参考として、以下の項目について計画修繕の周期を再設定します。

◆維持管理(改善・修繕)の項目別目標周期

項目			修繕	改善	備考
①	屋上防水	屋根	15年	30年	
②	外壁	外壁塗装	15年	30年	
③	建物・金具	バルコニー手摺等	15年	30年	
④	給湯設備	給湯器	15年	-	
⑤	電灯設備	非常用照明	15年	-	
⑥	防災設備	住宅用火災警報器	20年	-	



策定指針の修繕周期表

■修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的					
					参考文献	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	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)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	○				

第6章 長寿命化に関する実施方針



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	鑄鉄管	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	○				



第6章 長寿命化に関する実施方針

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
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・ブルボックス等	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+ALC）	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 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①	○				
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		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	美観の維持
1.7 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	—					
1.8 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）

(3) 集会所等共同施設の計画修繕

公営住宅等に関連する共同施設は、集会所が2棟、児童公園が9か所、そのほかには定住第三レイクタウン団地に、ガスボンベ室、ポンプ機械室、自転車置場及び塵芥置場を設置しています。

共同施設においても、定期点検や日常点検を実施して、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、長期にわたって良好な状態の維持に努めます。

公営第二焼山団地の集会所は、総務省の統一的な基準による地方公会計マニュアル（令和元年8月改訂）に示す耐用年数「22年」を既に経過しており、建物の劣化状況が随所に見受けられますが、利用者がいることから、計画期間内に計画修繕を実施して長寿命化を図ります。

定住第三レイクタウン団地においては、集会所の内壁等修繕、ポンプ機械室のポンプの取替、自転車置場の屋根修繕を行う予定とします。



3 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の基本方針

公営住宅等ストックの整備手法の選定で改善と判断された団地について、以下の方針に基づいて改善事業(個別改善事業)を実施します。

改善事業類型	実施方針
【安全性確保型】	耐震性や避難性に改善が必要な住棟について、耐震改修による躯体の安全性向上や避難設備・経路の整備・確保、防犯性や落下・転落防止等の生活事故防止に配慮した改善を行う。
【長寿命化型】	一定の安全性や居住性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、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う。
【福祉対応型】	引き続き活用を図る団地について、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進め、高齢者等が安全・安心して居住できるよう改善を行う。
【居住性向上型】	引き続き活用を図る団地について、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる改善を行う。なお、令和2年度から全戸を対象に、ウォシュレット便座への交換を順次予定しています。



(2) 改善事業の実施項目

事業手法の選定フローの1次判定において、居住性に係るバリアフリー性の改善が必要となっています。今後進行する入居者の高齢化を迎え、高齢者等が安心・安全に居住できるよう「福祉対応型」の改善を実施します。

具体的な改善対象項目は、下表の公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示から、福祉対応型の項目とします。

なお、福祉対応型に限らず、安全性確保型、長寿命化型及び居住性向上型の項目においても、必要に応じて改善を検討します。

◆公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示

	住戸改善	共用部改善	屋外・外構改善
安全性確保型	<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などの防犯建物部品の設置^{※3} 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、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 ・地震時官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}
長寿命化型	<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
福祉対応型	<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 ・段差の解消 ・視覚障害者用誘導ブロック等の設置 	<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
居住性向上型	<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 ・浴室のユニットバス化 ・浴室の換気扇設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・外壁の断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル対応放送 (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の改修含む) 	<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の改修含む) ・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
<p>※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</p> <p>※2. 公営住宅等の耐震改修は「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</p> <p>※3. 公営住宅等の防犯性向上は「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</p>			



4 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の基本方針

事業手法を「建替」とする場合は、以下の点を留意・検討し選定を行います。

- ① 改善事業による既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応が不可能な場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合等に建替事業を選定します。
- ② 安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業については、優先的に実施します。
- ③ 他の団地との集約・再編等についても検討を行います。
- ④ 公営住宅等の長期的な活用や統廃合の見通しに立ち、本計画期間内において解決すべき課題について検討します。また、建替事業スケジュール及び棟数・戸数の妥当性については、社会情勢や財政状況、従前居住者の意向調整等によって前後・変更することがあります。

(2) 建替事業の実施方針

【円滑な住替のための仮住居等の確保】

建替事業を進めるにあたり、従前入居者の仮住居や、移転先住宅が必要となります。

適切な募集停止時期の設定や近接団地との統廃合による移転先・仮住居の確保とあわせて、当地域内外の公営住宅等とも連携を図ります。

【居住者等との合意形成や住環境への配慮】

可能な限り、計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見、要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

(3) 計画期間内に実施する建替事業

村が管理する公営住宅等の、計画期間内における「建替事業」はありません。



第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 事業実施予定一覧の作成の目的

公営住宅等長寿命化計画の策定は、いつどのような事業を実施するのか、住棟単位で予め計画上に位置付け、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することが、その目的のひとつとなっています。

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するために、次の様式を作成します。

- 【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧
- 【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
- 【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）

2 作成に際しての留意点

- ・事業実施時期が未確定など事業内容等を様式に明記できない場合、見込みである旨の記載や備考欄に補足記載する等の工夫をする。
- ・建替事業などで入居者の移転を伴う事業等は、計画が概ね固まった段階で記載することも考えられるが、計画期間中に実施することが明らかである事業は、幅を持たせた実施年度を記載し、計画期間内の事業の全体像を把握できるようにする。
- ・公営住宅等長寿命化計画に盛り込んだ事業について、事業化が困難となった場合や延期する場合等は、計画の見直しを行い様式への記載内容も変更する。
- ・計画期間内に新規整備する団地・住棟について、新規整備後の計画修繕・改善事業等を把握するため、団地名、住棟番号、戸数、構造、建設年度、次期点検時期等の基礎情報を記入する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地價賃
（公営住宅） 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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11								
第二焼山団地	1-1号	2	木造	H3				手摺 (福祉)													157			
	1-2号																							
	2-1号	2	木造	H3				手摺 (福祉)															157	
2-2号																								
	3-1号	2	木造	H3				手摺 (福祉)															157	
	3-2号																							
	4-1号	2	木造	H4				手摺 (福祉)															169	
4-2号																								
	5-1号	2	木造	H4				手摺 (福祉)															169	
	5-2号																							
	6-1号	2	木造	H4				手摺 (福祉)															169	
6-2号																								
猴子沢団地	7-1号	2	木造	H4				手摺 (福祉)															169	
	7-2号																							
	1-1号	2	木造	H20																			217	
1-2号																								
	2-1号	2	木造	H20																			217	
	2-2号																							
	3-1号	2	木造	H20																			205	
3-2号																								

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、又は全般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： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地價賃
借賃住宅
(公共債) 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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
猿子沢団地	4-1号 4-2号	2	木造	H20															205	
	5-1号 5-2号	2	木造	H20															217	
	6-1号 6-2号	2	木造	H21															236	
	7-1号 7-2号	2	木造	H21															236	
	8-1号 8-2号	2	木造	H21															236	
	9-1号 9-2号	2	木造	H21															226	
	10-1号 10-2号	2	木造	H21															236	
	11-1号 11-2号	2	木造	H22															260	
	12-1号 12-2号	2	木造	H22															260	
	13-1号 13-2号	2	木造	H22															260	

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、又は全般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： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地價賃
（公共債） 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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
猿子沢団地	14-1号 14-2号	2	木造	H22															260	
	15-1号 15-2号	2	木造	H22															252	
	16-1号 16-2号	2	木造	H22															252	
第二老部川団 地	12号 13号	2	木造	H19															212	
	17号 18号	2	木造	H19															212	
	19号 20号	2	木造	H19															212	
	27号 28号	2	木造	H19															212	
	29号 30号	2	木造	H19															212	
	1号 2号	2	木造	H15															248	
	3号 4号	2	木造	H15															248	

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： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地價賃
貸住宅
(公共債) 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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
第二レック団 地	5号 6号	2	木造	H15				屋根外壁 (長寿命)											248	
	7号 8号	2	木造	H15				屋根外壁 (長寿命)											248	
	9号 10号	2	木造	H15				屋根外壁 (長寿命)											248	
室ノ久保団地	1-1号 1-2号	2	木造	H17				屋根外壁 (長寿命)											226	
	2-1号 2-2号	2	木造	H17				屋根外壁 (長寿命)											226	
中志団地	1-1号 1-2号	2	木造	H17				屋根外壁 (長寿命)											224	
	2-1号 2-2号	2	木造	H17				屋根外壁 (長寿命)											224	
	3-1号 3-2号	2	木造	H17				屋根外壁 (長寿命)											224	
第二倉内団地	1-1号 1-2号	2	木造	H18				屋根外壁 (長寿命)											219	
	2-1号 2-2号	2	木造	H18				屋根外壁 (長寿命)											219	

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、又は全般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： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地價賃
貸住宅
(公共供給) 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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11					
第二倉内団地	3-1号 3-2号	2	木造	H18				屋根外壁 (長寿命)												219	
	4-1号 4-2号	2	木造	H18				屋根外壁 (長寿命)												219	
	5-1号 5-2号	2	木造	H18				屋根外壁 (長寿命)												219	
	6-1号 6-2号	2	木造	H18				屋根外壁 (長寿命)												219	

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： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 （公営住宅） 改良住宅 （公営住宅） 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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
尾駁団地	1号	1	木造	H5															95	
	2号	1	木造	H5															95	
	3号	1	木造	H5															95	
	4号	1	木造	H8															113	
	5号	1	木造	H8															113	
	6号	1	木造	H8															113	
	7号	1	木造	H5															95	
	8号	1	木造	H5															95	
	9号	1	木造	H8															113	
	10号	1	木造	H8															113	

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、又は全般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： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 （公営住宅） 改良住宅 （公営住宅） その他 （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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
尾駁団地	11号	1	木造	H9															114	
	12号	1	木造	H9															114	
	13号	1	木造	H9															114	
	14号	1	木造	H9															114	
	15号	1	木造	H9															114	
レイクカ団地	41・42号棟	2	木造	H15															248	屋根外壁 (長寿命)
	43・44号棟	2	木造	H15															248	屋根外壁 (長寿命)
	45・46号棟	2	木造	H15															248	屋根外壁 (長寿命)
	47・48号棟	2	木造	H15															248	屋根外壁 (長寿命)
	49・50号棟	2	木造	H15															248	屋根外壁 (長寿命)

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、又は全般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： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 (公営) 改良住宅 (その他) (定住促進住宅)

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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11							
レイクワン団地	1号棟	1	木造	H14																	126	屋根外壁 (長寿命)	
	2号棟	1	木造	H14																		126	屋根外壁 (長寿命)
	3号棟	1	木造	H14																		126	屋根外壁 (長寿命)
	4号棟	1	木造	H14																		126	屋根外壁 (長寿命)
	5号棟	1	木造	H14																		126	屋根外壁 (長寿命)
	6号棟	1	木造	H14																		126	屋根外壁 (長寿命)
	7号棟	1	木造	H14																		127	屋根外壁 (長寿命)
	8号棟	1	木造	H14																		127	屋根外壁 (長寿命)
	9号棟	1	木造	H14																		127	屋根外壁 (長寿命)
	10号棟	1	木造	H14																		127	屋根外壁 (長寿命)

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： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 (その他) (定住促進住宅)

特定公共
地價賃
改修賃
賃賃賃賃

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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
レイクワン団地	11号棟	1	木造	H14														127	屋根外壁 (長寿命)
	12号棟	1	木造	H14														126	屋根外壁 (長寿命)
	13・14 号棟	2	木造	H14														259	屋根外壁 (長寿命)
	15・16 号棟	2	木造	H14														259	屋根外壁 (長寿命)
	17・18 号棟	2	木造	H14														259	屋根外壁 (長寿命)
	19・20 号棟	2	木造	H14														259	屋根外壁 (長寿命)
	21・22 号棟	2	木造	H14														259	屋根外壁 (長寿命)
	23・24 号棟	2	木造	H14														259	屋根外壁 (長寿命)
	25・26 号棟	2	木造	H14														259	屋根外壁 (長寿命)
	27・28 号棟	2	木造	H14														259	屋根外壁 (長寿命)

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： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅) 改良住宅 (その他) (定住促進住宅)

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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11						
レイクワン団地	29・30号棟	2	木造	H14																259	屋根外壁 (長寿命)	
	31・32号棟	2	木造	H14																	259	屋根外壁 (長寿命)
	33・34号棟	2	木造	H14																	259	屋根外壁 (長寿命)
	35号棟	1	木造	H14																	127	屋根外壁 (長寿命)
	36号棟	1	木造	H14																	127	屋根外壁 (長寿命)
	37号棟	1	木造	H14																	127	屋根外壁 (長寿命)
	38号棟	1	木造	H14																	127	屋根外壁 (長寿命)
	39号棟	1	木造	H14																	127	屋根外壁 (長寿命)
	40号棟	1	木造	H14																	126	屋根外壁 (長寿命)
第三 レイクワン団地		30	RC造	H8																	2,492	屋上 (長寿命)

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：六ヶ所村

住宅の区分：特定公共
公営住宅 地価賃
賃貸住宅 改良住宅 その他 (定住促進住宅)

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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11						
レイタウン北住宅	1号	1	木造	H22										屋根外壁 (長寿命)							147	
	2号	1	木造	H19				屋根外壁 (長寿命)													130	
	3号	1	木造	H19				屋根外壁 (長寿命)													130	

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： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 (公共租) 特定公共 地価賃 改良住宅 (その他) (村営住宅)

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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11						
戸鎖団地	戸鎖 住宅	1	木造	H2																66		
千歳平団地	A-1号 A-2号	2	木造	H19																	193	
	B-1号 B-2号	2	木造	H19																	193	
	C-1号 C-2号	2	木造	H20																	188	
	D-1号 D-2号	2	木造	H20																	188	
	E-1号 E-2号	2	木造	H21																	209	
	F-1号 F-2号	2	木造	H21																	209	
室ノ久保住宅	1号棟	1	木造	H19																	94	

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： 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
 賃貸住宅 (公共供給) 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		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			
川原団地	1-1号 1-2号	2	木造	H2			R6	816	現在地は用途廃止 適地へ新規整備予定
	2-1号 2-2号	2	木造	H2			R6	816	〃
第二老部川団地	1号棟	1	木造	H4			R6	410	現在地は用途廃止 適地へ新規整備予定
	2号棟	1	木造	H4			R6	410	〃
	3号棟	1	木造	H4			R6	410	〃
	4号棟	1	木造	H4			R6	410	〃
	5号棟	1	木造	H4			R6	410	〃
	6号棟	1	木造	H4			R6	410	〃
	7号棟	1	木造	H4			R6	410	〃
	8号棟	1	木造	H4			R6	410	〃
	9号棟	1	木造	H5			R6	410	〃
	10号棟	1	木造	H5			R6	410	〃
	11号棟	1	木造	H5			R6	410	〃
	14号棟	1	木造	H5			R6	410	〃
	15号棟	1	木造	H5			R6	410	〃
	16号棟	1	木造	H5			R6	410	〃
	21号棟	1	木造	H5			R6	410	〃
	22号棟	1	木造	H5			R6	410	〃
	23号棟	1	木造	H5			R6	410	〃
	24号棟	1	木造	H5			R6	410	〃
	26号棟	1	木造	H5			R6	410	〃

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： _____ 六ヶ所村

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価課
(公共供給) 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 遅じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11					
第二焼山団地	集会所	H4					屋根 外壁												

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： _____ 六ヶ所村

住宅の区分： _____ 公営住宅 _____ 特定公共賃貸住宅 _____ 地盤管理（公営供給）改良住宅（その他）（定住促進住宅）

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	法定点検に遅じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11						
第三 イクカク団地	集会所	H8				内壁 内装														
	プロパンガス ボンベ室	H8																		
	ポンプ機械室	H8					ポンプ 取替													
	自転車置場	H8					屋根													
	塵芥置場	H8																		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。



第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコスト（LCC）試算の対象

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にLCCの比較を行うため、また、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、LCCの縮減につなげるために、次のようにLCCとその縮減効果の算出を行います。

なお、LCCの試算は、策定指針と合わせて公表する「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を使用します。

①新規整備及び建替事業を実施する場合

建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCを算出する。

②計画期間内に、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する場合

「LCCの縮減効果」を算出する。

※算出した①のLCC又は②の縮減効果は、第7章の長寿命化のための事業実施予定一覧の様式1又は様式2の該当欄に記載する。

2 ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラムの仕様と留意点

(1) 算定プログラムの仕様

LCC試算のため、国が公表している算定プログラムの主な仕様を以下に示します。

- ・プログラムの対象となる構造は、中層耐火構造（階段室型）、中層耐火構造（片廊下型）、高層耐火構造の3種で、3種以外の構造の場合は3種のいずれかを活用する。
- ・建設時点で投資した建設工事費を把握できない場合の建設費（推定再建築費）は、国土交通省の住宅局所管事業に係る標準建設費等に示す、建設年度の「1戸当たり標準床面積」で建設した場合の「1戸当たり主体付帯工事費」が自動計算で入力となる。
- ・修繕工事費の見込額は、建設費（推定再建築費）にプログラムの修繕費乗率を乗じて算出する。

(2) 算定結果と留意点

算定結果の金額は、実際の工事費用を示すものではなく、改善事業を実施するか建替事業を実施するか、事業手法を検討する判断材料であります。



3 ライフサイクルコスト（LCC）の算出

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、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する。

建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費（建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は建設当時の標準建設費を代用）

改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除した額

修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。（典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費を代用してもよい）

除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

4 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する場合のLCCの縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおり。

$$\textcircled{1} \quad 1 \text{棟のLCC縮減効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後}) \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

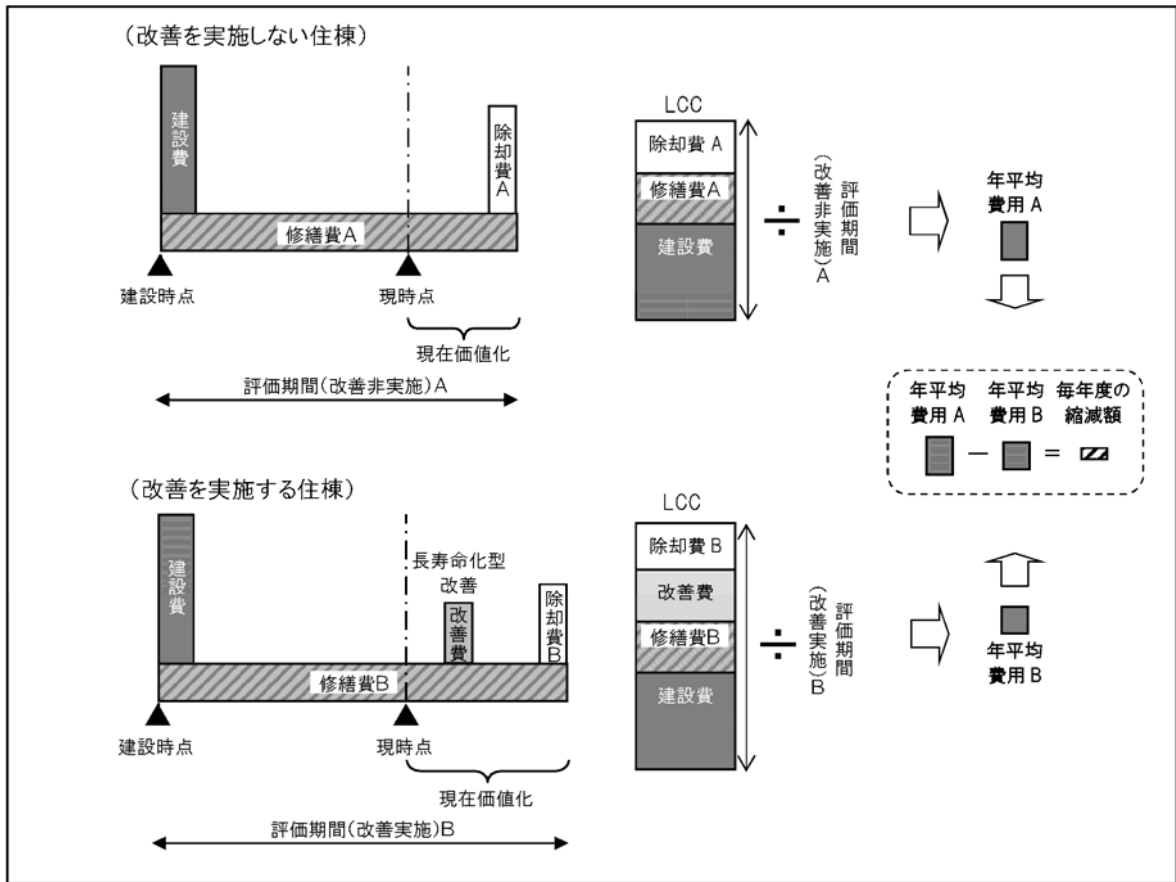
$$\textcircled{2} \quad LCC(\text{計画前}) = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間}(\text{改善非実施})} \quad \text{※1} \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

$$\textcircled{3} \quad LCC(\text{計画後}) = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{評価期間}(\text{改善実施の目標管理期間})} \quad \text{※2} \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

※1：②の（建設費＋修繕費＋除却費）は、改善事業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。

※2：③の（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は、改善事業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。

現時点以後、将来に発生するコストについては、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。



LCC算出のイメージ



◆ LCC（計画前）の建設費、修繕費、除却費、評価期間の考え方

建設費：推定再建築費（建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用。

修繕費：評価期間（改善非実施）末までに実施する修繕工事費。（典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費を代用してもよい）

除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費。

評価期間：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの期間といえるが、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間としてもよい。

◆ LCC（計画後）の建設費、改善費、修繕費、除却費、評価期間の考え方

建設費：②の建設費に同じ。

改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づき改善事業費、及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。

修繕費：評価期間（改善実施）末までに実施する修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費を代用してもよい。

除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費。

評価期間：改善事業を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

5 ライフサイクルコスト（LCC）の試算結果

(1) 新規整備及び建替事業を実施する場合

計画期間内に新規整備及び建替事業を実施する予定の住棟は、第5章(4)④当面管理する団地（建替を前提としない）【用途廃止】に関連して、同章(4)⑤新規整備事業の公営川原団地2棟4戸と公営第二老部川団地の19棟19戸の2団地21棟23戸が対象となります。

LCCの試算結果は、第7章の長寿命化のための事業実施予定一覧、【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧に記載しています。

(2) 長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する場合

全面的改善事業を実施する住棟はありません。計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟は、第5章(4)①から③の団地のうち、屋根や外壁等の計画修繕を計画期間内に実施する住棟で、公営第二焼山団地を始め15団地105棟200戸が該当します。

すべての住棟において、LCC縮減の効果がでています。（次ページのLCC縮減効果一覧を参照）



◆長寿命化型改善事業のLCC縮減効果一覧

(1/4)

種別	団地名	棟名	戸数	建設年度	構造	階数	LCC (千円/年)		
							計画前	計画後	縮減額
公営	第二焼山団地	1-1号 1-2号	2	H3	木造	2	937	780	157
		2-1号 2-2号	2	H3	木造	2	937	780	157
		3-1号 3-2号	2	H3	木造	2	937	780	157
		4-1号 4-2号	2	H4	木造	2	985	816	169
		5-1号 5-2号	2	H4	木造	2	985	816	169
		6-1号 6-2号	2	H4	木造	2	985	816	169
		7-1号 7-2号	2	H4	木造	2	985	816	169
公営	猿子沢団地	1-1号 1-2号	2	H20	木造	2	1,075	858	217
		2-1号 2-2号	2	H20	木造	2	1,075	858	217
		3-1号 3-2号	2	H20	木造	2	1,052	847	205
		4-1号 4-2号	2	H20	木造	2	1,052	847	205
		5-1号 5-2号	2	H20	木造	2	1,075	858	217
		6-1号 6-2号	2	H21	木造	2	1,151	915	236
		7-1号 7-2号	2	H21	木造	2	1,151	915	236
		8-1号 8-2号	2	H21	木造	2	1,151	915	236
		9-1号 9-2号	2	H21	木造	2	1,130	904	226
		10-1号 10-2号	2	H21	木造	2	1,151	915	236
		11-1号 11-2号	2	H22	木造	2	1,246	986	260
		12-1号 12-2号	2	H22	木造	2	1,246	986	260
		13-1号 13-2号	2	H22	木造	2	1,246	986	260
		14-1号 14-2号	2	H22	木造	2	1,246	986	260
		15-1号 15-2号	2	H22	木造	2	1,230	978	252
		16-1号 16-2号	2	H22	木造	2	1,230	978	252
公営	第二老部川団地	12号 13号	2	H19	木造	平屋	1,107	895	212
		17号 18号	2	H19	木造	平屋	1,107	895	212
		19号 20号	2	H19	木造	平屋	1,107	895	212
		27号 28号	2	H19	木造	平屋	1,107	895	212
		29号 30号	2	H19	木造	平屋	1,107	895	212
特公賃	尾駁団地	1号	1	H5	木造	平屋	547	452	95
		2号	1	H5	木造	平屋	547	452	95
		3号	1	H5	木造	平屋	547	452	95



第 8 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

◆長寿命化型改善事業の L C C 縮減効果一覧

(2/4)

種別	団地名	棟名	戸数	建設年度	構造	階数	L C C (千円/年)		
							計画前	計画後	縮減額
特公賃	尾駈団地	4号	1	H8	木造	平屋	627	514	113
		5号	1	H8	木造	平屋	627	514	113
		6号	1	H8	木造	平屋	627	514	113
		7号	1	H5	木造	平屋	547	452	95
		8号	1	H5	木造	平屋	547	452	95
		9号	1	H8	木造	平屋	627	514	113
		10号	1	H8	木造	平屋	627	514	113
		11号	1	H9	木造	平屋	630	516	114
		12号	1	H9	木造	平屋	630	516	114
		13号	1	H9	木造	平屋	630	516	114
		14号	1	H9	木造	平屋	630	516	114
		15号	1	H9	木造	平屋	630	516	114
		定住	レイクワン団地	1号	1	H14	木造	平屋	642
2号	1			H14	木造	平屋	642	516	126
3号	1			H14	木造	平屋	642	516	126
4号	1			H14	木造	平屋	642	516	126
5号	1			H14	木造	平屋	642	516	126
6号	1			H14	木造	平屋	642	516	126
7号	1			H14	木造	平屋	645	518	127
8号	1			H14	木造	平屋	644	517	127
9号	1			H14	木造	平屋	644	517	127
10号	1			H14	木造	平屋	644	517	127
11号	1			H14	木造	平屋	644	517	127
12号	1			H14	木造	平屋	642	516	126
13号 14号	2			H14	木造	平屋	1,286	1,027	259
15号 16号	2			H14	木造	平屋	1,286	1,027	259
17号 18号	2			H14	木造	平屋	1,286	1,027	259
19号 20号	2			H14	木造	平屋	1,286	1,027	259
21号 22号	2			H14	木造	平屋	1,286	1,027	259
23号 24号	2			H14	木造	平屋	1,286	1,027	259
25号 26号	2			H14	木造	平屋	1,286	1,027	259
27号 28号	2			H14	木造	平屋	1,286	1,027	259



◆長寿命化型改善事業のLCC縮減効果一覧

(3/4)

種別	団地名	棟名	戸数	建設年度	構造	階数	LCC (千円/年)		
							計画前	計画後	縮減額
定住	レクائن団地	29号 30号	2	H14	木造	平屋	1,286	1,027	259
		31号 32号	2	H14	木造	平屋	1,286	1,027	259
		33号 34号	2	H14	木造	平屋	1,286	1,027	259
		35号	1	H14	木造	平屋	645	518	127
		36号	1	H14	木造	平屋	645	518	127
		37号	1	H14	木造	平屋	644	517	127
		38号	1	H14	木造	平屋	644	517	127
		39号	1	H14	木造	平屋	644	517	127
		40号	1	H14	木造	平屋	642	516	126
特公賃	レクائن団地	41号 42号	2	H15	木造	平屋	1,245	997	248
		43号 44号	2	H15	木造	平屋	1,245	997	248
		45号 46号	2	H15	木造	平屋	1,245	997	248
		47号 48号	2	H15	木造	平屋	1,245	997	248
		49号 50号	2	H15	木造	平屋	1,245	997	248
公営	第二レクائن団地	1号 2号	2	H15	木造	2	1,241	993	248
		3号 4号	2	H15	木造	2	1,241	993	248
		5号 6号	2	H15	木造	2	1,241	993	248
		7号 8号	2	H15	木造	2	1,241	993	248
		9号 10号	2	H15	木造	2	1,241	993	248
定住	第三レクائن団地	—	30	H8	RC造	5	8,794	6,302	2,492
定住	レクائن北住宅	1号	1	H22	木造	2	673	526	147
		2号	1	H19	木造	2	609	479	130
		3号	1	H19	木造	2	609	479	130
村営	戸鎖団地	戸鎖住宅	1	H2	木造	平屋	465	399	66
公営	室ノ久保団地	1-1号 1-2号	2	H17	木造	2	1,139	913	226
		2-1号 2-2号	2	H17	木造	2	1,139	913	226
公営	中志団地	1-1号 1-2号	2	H17	木造	2	1,135	911	224
		2-1号 2-2号	2	H17	木造	2	1,135	911	224
		3-1号 3-2号	2	H17	木造	2	1,135	911	224
公営	第二倉内団地	1-1号 1-2号	2	H18	木造	2	1,106	887	219
		2-1号 2-2号	2	H18	木造	2	1,106	887	219



◆長寿命化型改善事業のLCC縮減効果一覧

(4/4)

種別	団地名	棟名	戸数	建設年度	構造	階数	LCC (千円/年)		
							計画前	計画後	縮減額
公営	第二倉内団地	3-1号 3-2号	2	H18	木造	2	1,106	887	219
		4-1号 4-2号	2	H18	木造	2	1,106	887	219
		5-1号 5-2号	2	H18	木造	2	1,106	887	219
		6-1号 6-2号	2	H18	木造	2	1,106	887	219
村営	千歳平団地	A-1号 A-2号	2	H19	木造	平屋	1,081	888	193
		B-1号 B-2号	2	H19	木造	平屋	1,081	888	193
		C-1号 C-2号	2	H20	木造	平屋	1,050	862	188
		D-1号 D-2号	2	H20	木造	平屋	1,050	862	188
		E-1号 E-2号	2	H21	木造	平屋	1,127	918	209
		F-1号 F-2号	2	H21	木造	平屋	1,127	918	209
村営	室ノ久保住宅	1号	1	H19	木造	平屋	544	450	94

建物の建設年度、構造、階数、戸数、1戸当たり床面積、屋根や外壁等の改善実施時点の経過年数等の条件によって、LCCの計画前、計画後、縮減額に違いがあります。

資料

■長期的な管理の見通し【30年】

団地名	諸元				管理開始		履歴		長期的な管理の見通し【30年】(年度別実施事業費)																														
	号棟	構造	階数	戸数	建設年度	竣工年度	屋根修繕	外壁修繕	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	
村営室ノ久保住宅	1号棟	木造	1	1	2007(H19)	2007(H19)	時期未到来	時期未到来																															
	建替																																						

■長期的な管理の見通し【30年】(共同施設)

共同施設名	諸元				管理開始		履歴		長期的な管理の見通し【30年】(年度別実施事業費)																																		
	号棟	構造	階数	戸数	建設年度	竣工年度	屋根修繕	外壁修繕	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049					
公営第二焼山団地集会所	—	木造	1	—	1992(H4)	1992(H4)																																					
	建替																																										
定住第三レイクワン集会所	—	RC造	1	—	1996(H8)	1996(H8)																																					
プロパンガスホーン室	—	RC造			1996(H8)	1996(H8)																																					
ポンプ機械室	—	RC造			1996(H8)	1996(H8)																				ポンプ取替																	
自転車置場	—	S造			1996(H8)	1996(H8)																																					
塵芥置場	—	RC造			1996(H8)	1996(H8)																																					

公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

発行：六ヶ所村

編集：六ヶ所村 建設課

青森県上北郡六ヶ所村大字尾駮字野附 475

TEL 0175-72-2111(代)
