
第4章 公営住宅等における事業実施方針

1 点検の実施方針

法定点検や日常点検などの各種点検は、必要となる修繕の内容や時期を把握するため、以下の方針に基づいて進めます。

(1) 定期点検の実施方針

- 建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- 法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

- 定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。
- 日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課平成28年8月）」を参考とします。
- 法定点検の点検項目にないものの、市営住宅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箇所について、点検を行うこととします。
- 日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

(3) 住宅内部における点検の実施方針

- 住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

(4) 点検結果のデータベース化

- 定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、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。

2 計画修繕の実施方針

計画期間内に維持管理とした団地については、以下の実施方針に基づき、事業を進めます。

また、より計画的な修繕事業を実施するため、団地ごとに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ふまえた長期修繕計画の策定を検討します。

なお、修繕を実施した際は、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

(1) 計画修繕

- 使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。
- 屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて付属物の修繕を計画します。
- 建物ごと、材料ごとの修繕時期を勘案しつつ、建物単位、団地単位の効率的な事業実施、公営住宅事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期等を計画します。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。
- 建替などにより用途廃止の実施まで5年未満となった住棟については、計画修繕を行わず、一般修繕による維持管理を行います。
- これまで計画的な修繕を実施できていない団地については、建物の劣化状況を確認しながら適宜修繕を行っていきます。

(2) 一般修繕

- 日常の点検や入居者からの要望等により、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して必要な修繕を行います。
- 建物の長寿命化を図る観点から、材料の特性等（工事費の多寡、耐用年数、メンテナンス性の良否など）を考慮の上、総合的に判断します。

(3) 退去時修繕

- 入居者が居住している状態で行うことが難しい住戸内部の設備やバルコニー等の状況について、退去時に点検を行い、必要な修繕を行います。

3 改善事業の実施方針

計画期間内に改善とした団地については、以下の実施方針に基づいて進めます。

- 建物の長期的な活用を図るため、躯体保護となる屋根及び外壁の仕上げ材や断熱など、耐久性や性能効果を考慮し、適切な改善事業を実施します。
- 改善事業の選定について、今後の維持管理における長寿命化の観点からも検討し、改善する部材のグレードや工法について効果的な手法を選定します。
- 外部改善事業は、断熱性能や躯体の耐久性向上を基本に、維持管理しやすい仕様改善を図ります。
- 内部改善事業は、居住性向上を基本に、高齢化対応や設備の機能向上を図ります。

4 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下に示します。

① 修繕対応

◎ 実施方針

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、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、市営住宅の役割に応じた機能を維持し、長期的に活用します。

◎ 実施内容

- 定期点検の充実、及び全棟への実施
- 標準周期を踏まえた経常修繕の実施

等

◎ 主要な部位毎の標準修繕周期

標準修繕周期は以下を基本とします。(仕上げ別の修繕周期は次ページを参照)

このうち、屋根や外壁、給排水設備等の修繕周期を踏まえ、30年程度毎に大規模な改修を行い、市営住宅の性能の維持向上に努めます。

図表 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)開放廊下一階段、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	○				
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	○				

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
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	26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柱管	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柱管	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		○			
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 ～ 5年			○	○			

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+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、ピット式)、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			○	○	
	困障(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					○
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	③		○			
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	③		○			
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		③		○			
	分電盤	取替	15年		③		○			
②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		③		○			
	換気扇	取替	20年		③		○			

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成28年度 国土交通省）

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）
- ⑤ 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）

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

① (様式1) 修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 菊池市	住宅の区分： 特定公共 公営住宅		改修住宅 その他		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/年)	備考
	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期 法定点検 業了点検	H20	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期 法定点検 業了点検	H20	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
深家尾団地	10①-②	22	中耐	1998												332		
深家尾団地	12B	6	中耐	2000												99		
深家尾団地	12C	12	中耐	2000												198		
深家尾団地	12D	12	中耐	2000												198		
葉山団地	1	4	簡平	1966												356		
葉山団地	2	4	簡平	1965												356		
葉山団地	3	4	簡平	1965												356		
葉山団地	4	4	簡平	1964												356		
葉山団地	5	4	簡平	1964												356		
葉山団地	6	4	簡平	1963												356		
葉山団地	7	4	簡平	1963												356		
葉山団地	8	4	簡平	1963												356		
葉山団地	9	4	簡平	1964												356		
葉山団地	10	4	簡平	1962												356		
葉山団地	11	4	簡平	1964												356		
葉山団地	12	3	簡平	1962												267		
葉山団地	13	4	簡平	1963												356		
葉山団地	14	5	簡平	1964												445		
葉山団地	15	4	簡平	1962												356		
葉山団地	16	4	簡平	1963												356		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数作成する。
注2) LCC削減効果欄は、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限り記載する。

事業主体名： 菊池市

住宅の区分： () 公営住宅 () 特定公共 特別費 賃貸住宅 () 民間住宅 () 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・改修事業の内容										LCC 総額効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 要した点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			
葉山団地	17	4	簡平	1964														356	
葉山団地	18	4	簡平	1962														356	
葉山団地	19	4	簡平	1965														356	
葉山団地	20	4	簡平	1966														356	
葉山団地	21	4	簡平	1965														356	
葉山団地	22	4	簡平	1966														356	
葉山団地	23	4	簡平	1966														356	
葉山団地	24	4	簡平	1965														356	
葉山団地	25	4	簡平	1966														356	
葉山団地	26	4	簡2	1978														225	
葉山団地	27	5	簡2	1977														281	
葉山団地	28	5	簡2	1976														281	
葉山団地	29	5	簡2	1977														281	
葉山団地	30	5	簡2	1976														281	
葉山団地	31	5	簡2	1977														281	
葉山団地	32	4	簡2	1977														225	
葉山団地	33	4	簡2	1978														225	
葉山団地	34	5	簡2	1977														281	外壁改修・屋根防水
葉山団地	35	5	簡2	1977														281	外壁改修・屋根防水
葉山団地	45	6	簡2	1978														-	用途廃止

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削減効果欄は、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限り記載する。

事業主体名： 菊池市

住宅の区分： 特定公共 増修費
（公営住宅） 賃貸住宅

次期点検時期
法定点検
法定点検
業じた点検

高層住宅
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											備考				
					法定点検 業じた点検	法定点検 業じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	LCC 削減効果 (千円/年)					
薬山団地	46	6	簡2	1978																	用途廃止	
薬山団地	47	6	簡2	1978																		用途廃止
薬山団地	48	6	簡2	1978																		用途廃止
薬山団地	49	5	簡2	1979																		用途廃止
薬山団地	50	3	簡2	1979																		用途廃止
薬山団地	51	18	中耐	1979				安全確保 最寿命型	居住向上 福祉対応型													外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備
音町団地	1	4	簡平	1967																		用途廃止
音町団地	2	4	簡平	1967																		用途廃止
音町団地	3	4	簡平	1967																		用途廃止
音町団地	4	4	簡平	1967																		用途廃止
音町団地	5	4	簡平	1967																		用途廃止
音町団地	6	4	簡平	1968																		用途廃止
音町団地	7	4	簡平	1968																		用途廃止
音町団地	8	4	簡平	1969																		用途廃止
音町団地	9	4	簡平	1969																		用途廃止
音町団地	10	4	簡平	1969																		用途廃止
音町団地	11	4	簡平	1970																		用途廃止
音町団地	12	4	簡平	1970																		用途廃止
音町団地	13	4	簡平	1969																		用途廃止
音町団地	14	4	簡平	1968																		用途廃止

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削減効果欄は、最寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に限り記載する。

事業主団体名： 菊池市

住宅の区分： 特定公共 増修費 (公営住宅) 高層住宅 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 削減効果 (千円/年)	備考							
					法定点検 後	法定点検に 要した点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39									
菅町団地	15	4	簡平	1968																				用途廃止	
菅町団地	16	4	簡平	1969																					用途廃止
菅町団地	17	4	簡平	1969																					用途廃止
菅町団地	18	4	簡平	1969																					用途廃止
菅町団地	19	4	簡平	1968																					用途廃止
菅町団地	20	4	簡平	1968																					用途廃止
菅町団地	21	4	簡平	1970																					用途廃止
菅町団地	22	4	簡平	1971																					用途廃止
菅町団地	23	4	簡平	1971																					用途廃止
菅町団地	24	4	簡平	1971																					用途廃止
菅町団地	26	4	簡平	1970																					用途廃止
菅町団地	27	4	簡平	1970																					用途廃止
菅町団地	28	4	簡平	1970																					用途廃止
菅町団地	29	4	簡平	1970																					用途廃止
菅町団地	30	4	簡平	1971																					用途廃止
菅町団地	31	4	簡平	1971																					用途廃止
菅町団地	32	4	簡平	1971																					用途廃止
菅町団地	33	4	簡平	1972																					用途廃止
菅町団地	34	4	簡平	1972																					用途廃止
北宮団地	1	4	簡平	1972																					356

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削減効果欄は、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限り記載する。

事業主体名： 菊池市

住宅の区分： 特定公共 増修費 (公営住宅) 高層住宅 高層住宅 高層住宅 高層住宅

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 削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検 後	法定点検に あつた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
北宮団地	2	4	簡平	1972															356	
北宮団地	3	6	簡2	1973															337	
北宮団地	4	5	簡2	1975															281	
北宮団地	5	6	簡2	1975															337	
北宮団地	6	4	簡平	1972															356	
北宮団地	7	4	簡平	1972															356	
北宮団地	8	6	簡2	1974															337	
北宮団地	9	6	簡2	1975															337	
北宮団地	10	6	簡2	1975															337	
北宮団地	11	5	簡平	1973															445	
北宮団地	12	5	簡平	1974															445	
北宮団地	13	4	簡2	1975															225	
北宮団地	14	6	簡2	1975															337	
北宮団地	15	4	簡平	1973															356	
北宮団地	16	4	簡平	1973															356	
北宮団地	17	6	簡2	1973															337	
北宮団地	18	5	簡2	1976															281	
北宮団地	19	5	簡2	1976															281	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備・トイレ水劣化工事
北宮団地	20	4	簡平	1974															356	
北宮団地	21	4	簡平	1974															356	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数作成する。

注2) LCC削減効果欄は、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限り記載する。

事業主体名： 菊池市

特定公共 修繕費
 公営住宅ノ賃貸住宅 (公営住宅)

住宅の区分： 高層住宅 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 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検 期した点検	法定点検に 要した点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			
北宮団地	22	6	簡2	1974														337	
北宮団地	23	5	簡2	1976														281	
北宮団地	24	5	簡2	1976			安全確保・長寿命型、 居住性向上・福祉対応型											281	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備・ トイレ水洗化工事
北園団地	A	2	簡平	1981														-	
北園団地	B	2	簡平	1981														-	
北園団地	C	2	簡平	1981														-	
北園団地	D	2	簡平	1981														-	
北園団地	E	2	簡平	1981														-	
北園団地	F	2	簡平	1986														-	
北園団地	1	2	簡平	1987														-	
北園団地	2	2	簡平	1987														-	
北園団地	3	2	簡平	1987														-	
北園団地	4	2	簡平	1987														-	
北園団地	5	2	簡平	1987														-	
普光寺団地	1	12	中耐	1989						安全確保・長寿命型、 居住性向上・福祉対応型								-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
普光寺団地	56	18	中耐	1980			安全確保・長寿命型、 居住性向上・福祉対応型											-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
普光寺団地	57	18	中耐	1982			安全確保・長寿命型、 居住性向上・福祉対応型											-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
普光寺団地	58	12	中耐	1983			安全確保・長寿命型、 居住性向上・福祉対応型											-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
普光寺団地	59	12	中耐	1984			安全確保・長寿命型、 居住性向上・福祉対応型											-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
普光寺団地	60	12	中耐	1985			安全確保・長寿命型、 居住性向上・福祉対応型											-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備

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削減効果欄は、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限り記載する。

事業主体名： 菊池市

住宅の区分： 公営住宅（公営住宅）

種別： 特定公共
（公営住宅）

種別： 公営住宅
（公営住宅）

種別： 公営住宅
（公営住宅）

種別： 公営住宅
（公営住宅）

種別： 公営住宅
（公営住宅）

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 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検 済じた点検	法定点検に あつて点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39					
普光寺団地	62	12	中耐	1987															外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備	—	
須園団地	4	16	中耐	1982															外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備	—	
須園団地	5A	6	中耐	1983															外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備	—	
須園団地	5B	6	中耐	1983															外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備	—	
須園団地	6A	11	中耐	1984															外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備	—	
須園団地	6B	11	中耐	1984															外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備	—	
中町団地	88	23	中耐	1986																—	
中町団地	8C	4	中耐	1986																—	
砂田団地	1-①	4	簡平	1975																356	
砂田団地	1-②	4	簡平	1975																356	
砂田団地	2-①	6	簡2	1976																337	
砂田団地	2-②	6	簡2	1976																189	
砂田団地	3	4	簡2	1977																126	
蛇塚団地	1-①	3	簡2	1977																—	
蛇塚団地	1-②	3	簡2	1977																—	
元村団地	1-①	6	簡2	1978																—	
元村団地	1-②	4	簡2	1978																—	
林原団地	1-①	4	簡2	1980																—	
林原団地	1-②	4	簡2	1980																—	
林原新2団地	1-①	2	木造	1989																283	

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削減効果欄は、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限り記載する。

事業主体名： 菊池市

住宅の区分： 公営住宅（高層住宅） 高層住宅（高層住宅） 高層住宅（高層住宅） 高層住宅（高層住宅）

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 削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検 年度	法定点検に 要した点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
林原第2団地	1-②	2	木造	1999															283	
流川団地	1	2	木造	1992															283	
流川団地	2	2	木造	1992															178	
流川団地	3	2	木造	1992															178	
流川団地	4	2	木造	1992															283	
流川団地	5	2	木造	1992															283	
流川団地	6	2	木造	1993															178	
流川団地	7	2	木造	1993															178	
流川団地	8	2	木造	1993															283	
流川団地	9	2	木造	1993															283	
流川団地	10	2	木造	1993															283	
流川団地	11	2	木造	1993															178	
流川団地	12	2	木造	1993															178	
流川団地	13	2	木造	1993															283	
流川団地	14	2	木造	1993															283	
流川団地	15	2	木造	1993															283	
流川団地	16	2	木造	1994															178	
流川団地	17	2	木造	1994															178	
流川団地	18	2	木造	1994															283	
流川団地	19	2	木造	1994															283	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数作成する。
 注2) LCC削減効果欄は、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限り記載する。

事業主体名： 菊池市

特定公共 構築費
 (公営住宅) 賃貸住宅 (公営住宅) 高層住宅 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 削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検 期	法定点検 後	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
流川団地	20	2	木造	1995															283	
流川団地	21	2	木造	1995															178	
流川団地	22	2	木造	1995															178	
流川団地	23	2	木造	1995															178	
流川団地	24	2	木造	1995															178	
流川団地	25	2	木造	1995															178	
砂田西団地	1	3	木造	2005															267	
砂田西団地	2	3	木造	2005															267	
砂田西団地	3	3	木造	2005															267	
砂田西団地	4	3	木造	2006															267	
砂田西団地	5	3	木造	2006															267	
砂田西団地	6	3	木造	2006															267	
砂田西団地	7	3	木造	2006															267	
あさひが丘住宅	1	6	中耐	1986															-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
あさひが丘住宅	2	6	中耐	1986															-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
あさひが丘住宅	3	6	中耐	1987															-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
あさひが丘住宅	4	6	中耐	1987															-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
あさひが丘住宅	5	6	中耐	1987															-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
あさひが丘住宅	6	6	中耐	1987															-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
あさひが丘住宅	7	6	中耐	1989															-	外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備

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削減効果欄は、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限り記載する。

事業主体名： 菊池市

住宅の区分： 特定公共 増修費 高齢住宅 高層住宅 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										備考		
					法定点検 完了後	法定点検に 要した点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39		LCG 削減効果 (千円/年)	
あさひが丘住宅	8	6	中耐	1989															外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
あさひが丘住宅	9	6	中耐	1990															外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
あさひが丘住宅	10	6	中耐	1991															外壁改修・屋根防水・浴室ユニット・給湯設備
高柳住宅	1	4	簡平	1970															用途廃止
高柳住宅	2	4	簡平	1970															用途廃止
高柳住宅	3-①	3	簡平	1979															用途廃止
高柳住宅	3-②	2	簡平	1979															用途廃止
大迫住宅	1-②	2	簡平	1977															
大迫住宅	1-②	2	簡平	1977															
大迫住宅	2-①	2	簡平	1978															
大迫住宅	2-②	2	簡平	1978															
大迫住宅	2-③	2	簡平	1978															
三の西沖住宅	1	2	簡平	1980															
三の西沖住宅	2	2	簡平	1981															
新明団地	A	3	木造	2005															
新明団地	B	4	木造	2005															
新明団地	C	4	木造	2005															
新明団地	D	3	木造	2006															
新明団地	E	3	木造	2006															
新明団地	F	3	木造	2006															

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削減効果欄は、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限り記載する。

事業主体名： 菊池市

住宅の区分： 特定公共 増修費 (公営住宅) 公営住宅、専任住宅、高齢住宅、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 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	高耐性 点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			
永南団地	1.2	2	簡平	1976														-	
永南団地	3.4	2	簡平	1976														-	
永南団地	5.6	2	簡平	1977														-	
永南団地	7.8	2	簡平	1978														-	
朝日西団地	A	6	中耐	1986														80	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備
朝日西団地	B	6	中耐	1986														80	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備
朝日西団地	C	12	中耐	1987														159	浴室ユニット・給湯設備
朝日西団地	D	12	中耐	1988														159	浴室ユニット・給湯設備
朝日西団地	E	10	中耐	1988														128	浴室ユニット・給湯設備
朝日西団地	F	16	中耐	1990														205	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備
朝日西団地	G	8	中耐	1991														103	外壁改修・屋根防水 浴室ユニット・給湯設備
朝日西団地	H	16	中耐	1992														205	浴室ユニット・給湯設備
榑本団地	1	12	中耐	1982														159	
榑本団地	2	12	中耐	1983														159	
榑本団地	3	12	中耐	1984														159	
田島団地	A	15	中耐	2003														-	
田島団地	D	18	中耐	2004														-	
田島団地	B	9	中耐	2006														-	
田島団地	C	9	中耐	2006														-	
榑の原団地	A	8	木造	2012														-	

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削減効果欄は、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限り記載する。

事業主体名： 菊池市

住宅の区分： 特定公共 増修費 改良住宅 買置住宅 (改修費) 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 期	法定点検 期	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36			H37	H38	H39
富の原団地	B	8	木造	2012														
富の原団地	C	7	木造	2012														
富の原団地	D	7	木造	2012														

事業主体名： 菊池市

住宅の区分： 特定公共 増修費 改良住宅 買置住宅 (改修費) 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 期	法定点検 期	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36			H37	H38	H39
中町特公費団地	7A	10	中耐	1995														

事業主体名： 菊池市

住宅の区分： 特定公共 増修費 改良住宅 買置住宅 (改修費) 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 期	法定点検 期	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36			H37	H38	H39
大迫改良住宅	1-①	2	簡2	1975														
大迫改良住宅	1-②	2	簡2	1975														
大迫改良住宅	1-③	2	簡2	1975														
大迫改良住宅	1-④	2	簡2	1975														

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数作成する。
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。

事業主体名： 菊池市

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改善住宅 特定公共賃貸住宅 (低層型) その他 (単身住宅)

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 削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 理した点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
岩本住宅	2	2	木造	1979															-	
岩本住宅	3	2	木造	1979															-	
岩本住宅	4	2	木造	1979															-	
岩本住宅	5	2	木造	1979															-	
迫田団地	1	1	木造	1983															89	
迫田団地	2	1	木造	1983															89	
迫田団地	3	1	木造	1983															89	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数作成する。

注2) LCC削減効果欄は、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限り記載する。

② (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： 菊池市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(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			
蛇塚団地	1-①	3	簡2	1977			H36～H38		縮小建替・入居停止
蛇塚団地	1-②	3	簡2	1977			H36～H38		縮小建替・入居停止
元村団地	1-①	6	簡2	1978			H36～H38		縮小建替・入居停止
元村団地	1-②	4	簡2	1978			H36～H38		縮小建替・入居停止
林原団地	1-①	4	簡2	1980			H36～H38		縮小建替・入居停止
林原団地	1-②	4	簡2	1980			H36～H38		縮小建替・入居停止

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

③ (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)

【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:		菊池市																	
住居の区分:		公営住宅 () <small>特別公営 賃貸住宅</small> 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・改修事業の内容									備考					
			法定点検 済じた点検	法定点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38		H39				

(注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

5 長寿命化のための維持管理による効果

建物の長寿命化を図るための改善事業の実施にあたり、LCCの縮減効果を算出します。算出方法、計画期間内に改善事業を実施する建物についての算出結果は以下のとおりです。

(1) ライフサイクルコスト (LCC) の算出方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に基づくプログラム(国土交通省住宅局住宅総合整備課)を基本とし、以下の考え方をを用いてライフサイクルコスト(LCC)の算出を行います。

① 建替事業を行う建物のライフサイクルコスト(LCC)算定

ライフサイクルコスト(LCC)の改善効果算出の基本的な考え方を以下に示します。

●1棟のLCC改善効果=LCC(計画前)−LCC(計画後)

●LCC(計画前) = (修繕費+建替え費) / 建設~建替えまでの使用年数

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回の建替えまでに要するコスト。
- ・建替え工事費は、「平成29年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(平成29年3月31日 国住備第477号 国住整第45号 国住市第130号)」に記載されている標準建設費を算出し以下のように設定する。なお、標準建設費の地区名・地域の区分は、「一般地区」及び熊本県の「IV」とします。
- ・建替えまでの使用年数は、構造別耐用年数とします。

単位：千円/戸

	木造・準耐火構造平屋	準耐火構造2階建	耐火構造3階建	耐火構造4・5階建
1戸当たり主体附帯工事費	12,950	14,020	14,210	13,740
住宅共用部分工事費比率	20%	20%	25%	25%
住宅共用部分工事費	2,590	2,804	3,553	3,435
1戸当たり建設費	15,540	16,824	17,763	17,175

●LCC(計画後) = (修繕費+改善費+建替え費) / 建設~次回建替えまでの使用年数

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回建替えまでに要するコスト。
- ・次回建替えまでの使用年数は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数として、耐用年数の概ね1.2倍に当たる耐火構造=85年、準耐火構造=55年、木造=40年と設定します。
- ・将来コストについては、社会的割引率(4%)を考慮して現在価値化します。
- ・修繕費の算定にあたっては簡便化のため、標準的な修繕周期の場合に生じるコストを、当該期間分積算、単位は千円/棟・年とします。

② 算出項目の説明

算出に用いる計画前モデルと計画後モデルの各項目の説明を以下に示します。

●計画前モデル

①使用年数：

- ・耐火構造＝70年、準耐火構造2階建＝45年

②累積修繕費：修繕費＝建替え工事費×修繕費乗率

- ・上記の修繕費算出式、及び次に示す修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

修繕項目	小修繕	量水器	風呂釜	外壁	防水	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	1.296%	4.882%	2.472%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	13年	15年	15年	20年	20年	20年

③建替工事費：

- ・前述の1住戸当たりの建替え費の設定のとおりです。

④計画前LCC：

$$\text{計画前LCC} = (\text{③建替工事費} + \text{②累積修繕費}) \div \text{①使用年数} \quad (\text{単位：円/戸・年})$$

●計画後モデル

⑤使用年数：

- ・改善事業を行うことによって想定される当該住棟の使用年数で、概ね耐用年数の1.2倍に当たる耐火＝85年、簡耐＝55年、木造＝40年とします。

⑥累積修繕費：

- ・修繕費＝建替工事費×修繕費乗率
- ・上記の修繕費算出式、及び以下の修繕項目・修繕周期に基づいて、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

外壁・防水	給排水管	手すり	スロープ	玄関扉	3箇所給湯
20年	30年	—	—	—	—

⑦長寿命化型改善工事費：

- ・当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とします。

単位：千円/住戸

構造	給湯器	外壁・防水	給排水管	手すり	スロープ	玄関扉	3箇所給湯
木造	120	1,074	180	110	158	—	517
簡耐	120	1,074	180	110	158	—	517
耐火	120	1,309	572	110	158	228	517

⑧建替工事費：

- ・前述の1住戸当たりの建替え費の設定のとおり。

⑨計画後LCC：

$$\text{計画後LCC} = (\text{⑧建替工事費} + \text{⑦長寿命化型改善工事費} + \text{⑥累積修繕費}) \div \text{⑤使用年数}$$

(単位：円/戸・年)

●LCC改善効果

⑩年平均改善額：

- ・前述の④、⑨より、年平均改善額 = ④計画前LCC - ⑨計画後LCC

⑪累積改善額：

- ・上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出します。
現在価値化のための算出式は次のとおり。

$$\text{築後経過年数 } a \text{ 年における年平均改善額 } b \text{ の現在価値} = b \times c$$

a：築後経過年数

b：上記⑩年平均改善額

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率 (0.04 (4%))

⑫年平均改善額（現在価値化）：

- ・上記⑤⑪より、

$$\text{年平均改善額（現在価値化）} = \text{⑪累積改善額} \div \text{⑤使用年数} \text{（単位：円/戸・年）}$$

⑬住棟当たりの年平均改善額：

- ・以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出する。年平均改善額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断します。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の算出結果

改善事業の実施により一時的に改善工事費が発生しますが、耐久性の高い資材を使用することで、修繕回数及び修繕費が減少します。そのため、耐用年数まで建物を使用する場合、改善事業を実施した建物の維持管理コストの累積は、改善事業を実施しない建物の維持管理コストより低減されます。

以下に、団地のライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果を示します。

図表 ライフサイクルコスト (LCC) の算出結果

団地・住棟状況					計画前モデル				計画後モデル				LCC改善効果		住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)			
地域	番号	団地名	管理戸数	棟名	建設年度	構造	階数	①使用年数 (年)	②累積修繕費 (千円/戸)	③建替工事費 (千円/戸)	④LCC (円/戸・年)	⑤使用年数 (年)	⑥累積修繕費 (千円/戸)	⑦長寿命化型 改善工事費 (千円/戸)		⑧建替工事費 (千円/戸)	⑨LCC (円/戸・年)	LCC 効果
菊池地域	103	袈裟尾団地	22	10①-②	1998	中耐	4	70	11,973	17,175	416,403	85	6,302	7,393	17,175	363,171	○	53,232
菊池地域	103	袈裟尾団地	6	12B	2000	中耐	3	70	12,383	17,763	430,647	85	6,517	7,393	17,763	372,618	○	58,028
菊池地域	103	袈裟尾団地	12	12C	2000	中耐	3	70	12,383	17,763	430,647	85	6,517	7,393	17,763	372,618	○	58,028
菊池地域	103	袈裟尾団地	12	12D	2000	中耐	3	70	12,383	17,763	430,647	85	6,517	7,393	17,763	372,618	○	58,028
菊池地域	104	葉山団地	4	1	1966	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	2	1965	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	3	1965	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	4	1964	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	5	1964	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	6	1963	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	7	1963	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	8	1963	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	9	1964	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	10	1962	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	11	1964	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	3	12	1962	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	13	1963	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	5	14	1964	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	15	1962	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	16	1963	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	17	1964	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	18	1962	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	19	1965	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	20	1966	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	21	1965	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	22	1966	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	23	1966	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	24	1965	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	104	葉山団地	4	25	1966	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	107	葉山団地	4	26	1978	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	107	葉山団地	5	27	1977	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	107	葉山団地	5	28	1976	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	107	葉山団地	5	29	1977	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	107	葉山団地	5	30	1976	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	107	葉山団地	5	31	1977	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	107	葉山団地	4	32	1977	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	107	葉山団地	4	33	1978	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	107	葉山団地	5	34	1977	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	107	葉山団地	5	35	1977	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	106	北宮団地	4	1	1972	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	106	北宮団地	4	2	1972	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	106	北宮団地	6	3	1973	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	106	北宮団地	5	4	1975	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	106	北宮団地	6	5	1975	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	106	北宮団地	4	6	1972	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	106	北宮団地	4	7	1972	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	106	北宮団地	6	8	1974	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	106	北宮団地	6	9	1975	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	106	北宮団地	6	10	1975	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	106	北宮団地	5	11	1973	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	106	北宮団地	5	12	1974	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810
菊池地域	106	北宮団地	4	13	1975	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	106	北宮団地	6	14	1975	簡2	2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077
菊池地域	106	北宮団地	4	15	1973	簡平	1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810

団地・住棟状況							計画前モデル					計画後モデル					LCC改善効果		住棟当たり 年平均改善額 (千円/棟・年)
地域	番号	団地名	管理 戸数	棟名	建設 年度	構造 階数	①使用年数 (年)	②累積修繕費 (千円/戸)	③建替工事費 (千円/戸)	④L C C (円/戸・年)	⑤使用年数 (年)	⑥累積修繕費 (千円/戸)	⑦長寿命化型 改善工事費 (千円/戸)	⑧建替工事費 (千円/戸)	⑨L C C (円/戸・年)	LCC 効果	⑩年平均 改善額 (千円/戸・年)		
菊池地域	106	北宮団地	4	16	1973	簡平 1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	356	
菊池地域	106	北宮団地	6	17	1973	簡2 2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077	337	
菊池地域	106	北宮団地	5	18	1976	簡2 2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077	281	
菊池地域	106	北宮団地	5	19	1976	簡2 2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077	281	
菊池地域	106	北宮団地	4	20	1974	簡平 1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	356	
菊池地域	106	北宮団地	4	21	1974	簡平 1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	356	
菊池地域	106	北宮団地	6	22	1974	簡2 2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077	337	
菊池地域	106	北宮団地	5	23	1976	簡2 2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077	281	
菊池地域	106	北宮団地	5	24	1976	簡2 2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077	281	
七城地域	210	砂田団地	4	1-①	1975	簡平 1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	356	
七城地域	210	砂田団地	4	1-②	1975	簡平 1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	356	
七城地域	211	砂田団地	6	2-①	1976	簡2 2	45	8,068	16,824	553,151	55	3,710	2,845	16,824	425,073	○	128,077	337	
七城地域	211	砂田団地	6	2-②	1976	簡2 2	45	4,740	16,824	479,204	55	2,743	2,845	16,824	407,487	○	71,716	189	
七城地域	212	砂田団地	4	3	1977	簡2 2	45	4,740	16,824	479,204	55	2,743	2,845	16,824	407,487	○	71,716	126	
七城地域	250	林原第2団地	2	1-①	1999	木造 2	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	250	林原第2団地	2	1-②	1999	木造 2	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	260	流川団地	2	1	1992	木造 2	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	260	流川団地	2	2	1992	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	261	流川団地	2	3	1992	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	261	流川団地	2	4	1992	木造 2	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	261	流川団地	2	5	1992	木造 2	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	262	流川団地	2	6	1993	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	262	流川団地	2	7	1993	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	262	流川団地	2	8	1993	木造 2	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	262	流川団地	2	9	1993	木造 2	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	263	流川団地	2	10	1993	木造 2	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	263	流川団地	2	11	1993	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	263	流川団地	2	12	1993	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	263	流川団地	2	13	1993	木造 2	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	264	流川団地	2	14	1993	木造 1	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	264	流川団地	2	15	1993	木造 1	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	265	流川団地	2	16	1994	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	265	流川団地	2	17	1994	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	266	流川団地	2	18	1994	木造 1	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	266	流川団地	2	19	1994	木造 1	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	267	流川団地	2	20	1995	木造 2	30	8,068	15,540	786,926	40	3,710	2,845	15,540	552,376	○	234,550	283	
七城地域	267	流川団地	2	21	1995	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	268	流川団地	2	22	1995	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	268	流川団地	2	23	1995	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	268	流川団地	2	24	1995	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	268	流川団地	2	25	1995	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	178	
七城地域	270	砂田西団地	3	1	2005	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	267	
七城地域	270	砂田西団地	3	2	2005	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	267	
七城地域	270	砂田西団地	3	3	2005	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	267	
七城地域	270	砂田西団地	3	4	2006	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	267	
七城地域	270	砂田西団地	3	5	2006	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	267	
七城地域	270	砂田西団地	3	6	2006	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	267	
七城地域	270	砂田西団地	3	7	2006	木造 2	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	267	
酒水地域	403	朝日西団地	6	A	1986	中耐 3	70	4,740	17,763	321,467	85	2,743	2,845	17,763	274,710	○	46,757	80	
酒水地域	403	朝日西団地	6	B	1986	中耐 3	70	4,740	17,763	321,467	85	2,743	2,845	17,763	274,710	○	46,757	80	
酒水地域	403	朝日西団地	12	C	1987	中耐 3	70	4,740	17,763	321,467	85	2,743	2,845	17,763	274,710	○	46,757	159	
酒水地域	403	朝日西団地	12	D	1988	中耐 3	70	4,740	17,763	321,467	85	2,743	2,845	17,763	274,710	○	46,757	159	
酒水地域	403	朝日西団地	10	E	1988	中耐 5	70	4,740	17,175	313,074	85	2,743	2,845	17,175	267,798	○	45,276	128	
酒水地域	403	朝日西団地	16	F	1990	中耐 4	70	4,740	17,175	313,074	85	2,743	2,845	17,175	267,798	○	45,276	205	
酒水地域	403	朝日西団地	8	G	1991	中耐 4	70	4,740	17,175	313,074	85	2,743	2,845	17,175	267,798	○	45,276	103	
酒水地域	403	朝日西団地	16	H	1992	中耐 4	70	4,740	17,175	313,074	85	2,743	2,845	17,175	267,798	○	45,276	205	
酒水地域	405	榑本団地	12	1	1982	中耐 3	70	4,740	17,763	321,467	85	2,743	2,845	17,763	274,710	○	46,757	159	
酒水地域	405	榑本団地	12	2	1983	中耐 3	70	4,740	17,763	321,467	85	2,743	2,845	17,763	274,710	○	46,757	159	
酒水地域	405	榑本団地	12	3	1984	中耐 3	70	4,740	17,763	321,467	85	2,743	2,845	17,763	274,710	○	46,757	159	
酒水地域	406	追田団地	1	1	1983	木造 1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	89	
酒水地域	406	追田団地	1	2	1983	木造 1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	89	
酒水地域	406	追田団地	1	3	1983	木造 1	30	4,740	15,540	676,006	40	2,743	2,845	15,540	528,195	○	147,810	89	

(3) 長寿命化改善のメニュー (計画期間に該当する修繕周期項目)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画期間に該当する修繕周期項目										LCC縮減効果	備考
					躯体改修	外壁改修	シーリング改修	屋上防水改修	屋根改修	電灯幹線改修	給水設備改修	排水設備改修	ガス配管改修	ユニットバス		
公営住宅																
袈裟尾団地	10①-②	22	中耐	1998				○	○		○			○	332	個別修繕
袈裟尾団地	12B	6	中耐	2000		○	○	○	○		○			○	99	個別修繕
袈裟尾団地	12C	12	中耐	2000		○	○	○	○		○			○	198	個別修繕
袈裟尾団地	12D	12	中耐	2000		○	○	○	○		○			○	198	個別修繕
葉山団地	1	4	簡平	1966	○	○	○			○	○	○			356	個別修繕
葉山団地	2	4	簡平	1965	○	○	○			○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	3	4	簡平	1965	○	○	○			○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	4	4	簡平	1964	○	○	○			○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	5	4	簡平	1964	○	○	○			○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	6	4	簡平	1963	○					○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	7	4	簡平	1963	○					○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	8	4	簡平	1963	○					○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	9	4	簡平	1964	○	○	○			○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	10	4	簡平	1962	○					○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	11	4	簡平	1964	○	○	○			○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	12	3	簡平	1962	○					○	○	○	○		267	個別修繕
葉山団地	13	4	簡平	1963	○					○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	14	5	簡平	1964	○	○	○			○	○	○	○		445	個別修繕
葉山団地	15	4	簡平	1962	○					○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	16	4	簡平	1963	○					○	○	○	○		356	個別修繕
葉山団地	17	4	簡平	1964											356	個別修繕
葉山団地	18	4	簡平	1962											356	個別修繕
葉山団地	19	4	簡平	1965											356	個別修繕
葉山団地	20	4	簡平	1966											356	個別修繕
葉山団地	21	4	簡平	1965											356	個別修繕
葉山団地	22	4	簡平	1966											356	個別修繕
葉山団地	23	4	簡平	1966											356	個別修繕
葉山団地	24	4	簡平	1965											356	個別修繕
葉山団地	25	4	簡平	1966											356	個別修繕
葉山団地	26	4	簡2	1978	○				○		○				225	個別修繕
葉山団地	27	5	簡2	1977	○				○		○		○	○	281	個別修繕
葉山団地	28	5	簡2	1976	○				○		○		○	○	281	個別修繕
葉山団地	29	5	簡2	1977	○				○		○		○	○	281	個別修繕
葉山団地	30	5	簡2	1976	○				○		○		○	○	281	個別修繕
葉山団地	31	5	簡2	1977	○				○		○		○	○	281	個別修繕
葉山団地	32	4	簡2	1977	○				○		○		○	○	225	個別修繕
葉山団地	33	4	簡2	1978	○				○		○				225	個別修繕
葉山団地	34	5	簡2	1977	○			○	○		○		○	○	281	改善
葉山団地	35	5	簡2	1977	○			○	○		○		○	○	281	改善
葉山団地	45	6	簡2	1978											-	用途廃止
葉山団地	46	6	簡2	1978											-	用途廃止
葉山団地	47	6	簡2	1978											-	用途廃止
葉山団地	48	6	簡2	1978											-	用途廃止
葉山団地	49	5	簡2	1979											-	用途廃止
葉山団地	50	3	簡2	1979											-	用途廃止
葉山団地	51	18	中耐	1979	○			○	○		○				-	改善
音町団地	1	4	簡平	1967											-	用途廃止
音町団地	2	4	簡平	1967											-	用途廃止
音町団地	3	4	簡平	1967											-	用途廃止
音町団地	4	4	簡平	1967											-	用途廃止
音町団地	5	4	簡平	1967											-	用途廃止
音町団地	6	4	簡平	1968											-	用途廃止
音町団地	7	4	簡平	1968											-	用途廃止
音町団地	8	4	簡平	1969											-	用途廃止
音町団地	9	4	簡平	1969											-	用途廃止
音町団地	10	4	簡平	1969											-	用途廃止

※長寿命化改善のメニュー(修繕周期が計画期間に該当する項目)

- ・躯体改修:耐用到達年限を超えているもの
- ・外壁改修:18年
- ・シーリング改修:18年
- ・屋上防水改修:24年
- ・屋根改修:24年
- ・電灯幹線改修:30年
- ・給水設備改修:20年(給水管)、貯水槽(25年)
- ・排水設備改修:30年(屋内・屋外)
- ・ガス配管改修:30年(屋内)、50年(屋外)
- ・ユニットバス:25年

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画期間に該当する修繕周期項目										LCC縮減効果	備考	
					躯体改修	外壁改修	シーリング改修	屋上防水改修	屋根改修	電灯幹線改修	給水設備改修	排水設備改修	ガス配管改修	ユニットバス			
公営住宅																	
音町団地	11	4	簡平	1970												—	用途廃止
音町団地	12	4	簡平	1970												—	用途廃止
音町団地	13	4	簡平	1969												—	用途廃止
音町団地	14	4	簡平	1968												—	用途廃止
音町団地	15	4	簡平	1968												—	用途廃止
音町団地	16	4	簡平	1969												—	用途廃止
音町団地	17	4	簡平	1969												—	用途廃止
音町団地	18	4	簡平	1969												—	用途廃止
音町団地	19	4	簡平	1968												—	用途廃止
音町団地	20	4	簡平	1968												—	用途廃止
音町団地	21	4	簡平	1970												—	用途廃止
音町団地	22	4	簡平	1971												—	用途廃止
音町団地	23	4	簡平	1971												—	用途廃止
音町団地	24	4	簡平	1971												—	用途廃止
音町団地	26	4	簡平	1970												—	用途廃止
音町団地	27	4	簡平	1970												—	用途廃止
音町団地	28	4	簡平	1970												—	用途廃止
音町団地	29	4	簡平	1970												—	用途廃止
音町団地	30	4	簡平	1971												—	用途廃止
音町団地	31	4	簡平	1971												—	用途廃止
音町団地	32	4	簡平	1971												—	用途廃止
音町団地	33	4	簡平	1972												—	用途廃止
音町団地	34	4	簡平	1972												—	用途廃止
北宮団地	1	4	簡平	1972	○	○	○	○	○				○	○	○	356	個別修繕
北宮団地	2	4	簡平	1972	○	○	○	○	○				○	○	○	356	個別修繕
北宮団地	3	6	簡2	1973	○	○	○	○	○				○	○	○	337	個別修繕
北宮団地	4	5	簡2	1975	○			○	○				○	○	○	281	個別修繕
北宮団地	5	6	簡2	1975	○			○	○				○	○	○	337	個別修繕
北宮団地	6	4	簡平	1972	○	○	○	○	○				○	○	○	356	個別修繕
北宮団地	7	4	簡平	1972	○	○	○	○	○				○	○	○	356	個別修繕
北宮団地	8	6	簡2	1974	○			○	○				○	○	○	337	個別修繕
北宮団地	9	6	簡2	1975	○			○	○				○	○	○	337	個別修繕
北宮団地	10	6	簡2	1975	○			○	○				○	○	○	337	個別修繕
北宮団地	11	5	簡平	1973	○	○	○	○	○				○	○	○	445	個別修繕
北宮団地	12	5	簡平	1974	○			○	○				○	○	○	445	個別修繕
北宮団地	13	4	簡2	1975	○			○	○				○	○	○	225	個別修繕
北宮団地	14	6	簡2	1975	○			○	○				○	○	○	337	個別修繕
北宮団地	15	4	簡平	1973	○	○	○	○	○				○	○	○	356	個別修繕
北宮団地	16	4	簡平	1973	○	○	○	○	○				○	○	○	356	個別修繕
北宮団地	17	6	簡2	1973	○	○	○	○	○				○	○	○	337	個別修繕
北宮団地	18	5	簡2	1976	○			○	○				○	○	○	281	個別修繕
北宮団地	19	5	簡2	1976	○			○	○				○	○	○	281	改善
北宮団地	20	4	簡平	1974	○			○	○				○	○	○	356	個別修繕
北宮団地	21	4	簡平	1974	○			○	○				○	○	○	356	個別修繕
北宮団地	22	6	簡2	1974	○			○	○				○	○	○	337	個別修繕
北宮団地	23	5	簡2	1976	○			○	○				○	○	○	281	個別修繕
北宮団地	24	5	簡2	1976	○			○	○				○	○	○	281	改善
北園団地	A	2	簡平	1981	○								○			—	個別修繕
北園団地	B	2	簡平	1981	○								○			—	個別修繕
北園団地	C	2	簡平	1981	○								○			—	個別修繕
北園団地	D	2	簡平	1981	○								○			—	個別修繕
北園団地	E	2	簡平	1981	○								○			—	個別修繕
北園団地	F	2	簡平	1986	○	○	○						○			—	個別修繕
北園団地	1	2	簡平	1987	○	○	○						○			—	個別修繕
北園団地	2	2	簡平	1987	○	○	○						○			—	個別修繕
北園団地	3	2	簡平	1987	○	○	○						○			—	個別修繕
北園団地	4	2	簡平	1987	○	○	○						○			—	個別修繕
北園団地	5	2	簡平	1987	○	○	○						○			—	個別修繕
音光寺団地	1	12	中耐	1989	○	○	○						○	○	○	—	改善
音光寺団地	56	18	中耐	1980	○								○			—	改善
音光寺団地	57	18	中耐	1982	○	○	○						○			—	改善

※長寿命化改善のメニュー(修繕周期が計画期間に該当する項目)

- ・躯体改修:耐用到達年限を超えているもの
- ・外壁改修:18年
- ・シーリング改修:18年
- ・屋上防水改修:24年
- ・屋根改修:24年
- ・電灯幹線改修:30年
- ・給水設備改修:20年(給水管)、貯水槽(25年)
- ・排水設備改修:30年(屋内・屋外)
- ・ガス配管改修:30年(屋内)、50年(屋外)
- ・ユニットバス:25年

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画期間に該当する修繕周期項目										LCC縮減効果	備考	
					躯体改修	外壁改修	シーリング改修	屋上防水改修	屋根改修	電灯幹線改修	給水設備改修	排水設備改修	ガス配管改修	ユニットバス			
公営住宅																	
音光寺団地	58	12	中耐	1983	○	○	○				○					—	改善
音光寺団地	59	12	中耐	1984	○	○	○				○					—	改善
音光寺団地	60	12	中耐	1985	○	○	○				○					—	改善
音光寺団地	62	12	中耐	1987	○	○	○				○					—	改善
澗園団地	4	16	中耐	1992							○	○	○	○		—	改善
澗園団地	5A	6	中耐	1993							○	○	○	○	○	—	改善
澗園団地	5B	6	中耐	1993							○	○	○	○	○	—	改善
澗園団地	6A	11	中耐	1994				○	○	○	○	○	○	○	○	—	改善
澗園団地	6B	11	中耐	1994				○	○	○	○	○	○	○	○	—	改善
中町団地	8B	28	中耐	1996				○	○	○	○	○	○	○	○	—	個別修繕
中町団地	8C	4	中耐	1996				○	○	○	○	○	○	○	○	—	個別修繕
砂田団地	1-①	4	簡平	1975	○			○	○							356	個別修繕
砂田団地	1-②	4	簡平	1975	○			○	○							356	個別修繕
砂田団地	2-①	6	簡2	1976	○			○	○							337	個別修繕
砂田団地	2-②	6	簡2	1976	○			○	○							189	個別修繕
砂田団地	3	4	簡2	1977	○			○	○							126	個別修繕
蛇塚団地	1-①	3	簡2	1977												—	縮小建替
蛇塚団地	1-②	3	簡2	1977												—	縮小建替
元村団地	1-①	6	簡2	1978												—	縮小建替
元村団地	1-②	4	簡2	1978												—	縮小建替
林原団地	1-①	4	簡2	1980												—	縮小建替
林原団地	1-②	4	簡2	1980												—	縮小建替
林原第2団地	1-①	2	木造	1999	○			○	○		○				○	283	個別修繕
林原第2団地	1-②	2	木造	1999	○			○	○		○				○	283	個別修繕
流川団地	1	2	木造	1992	○						○	○	○	○		283	個別修繕
流川団地	2	2	木造	1992	○						○	○	○	○		178	個別修繕
流川団地	3	2	木造	1992	○						○	○	○	○		178	個別修繕
流川団地	4	2	木造	1992	○						○	○	○	○		283	個別修繕
流川団地	5	2	木造	1992	○						○	○	○	○		283	個別修繕
流川団地	6	2	木造	1993	○						○	○	○	○	○	178	個別修繕
流川団地	7	2	木造	1993	○						○	○	○	○	○	178	個別修繕
流川団地	8	2	木造	1993	○						○	○	○	○	○	283	個別修繕
流川団地	9	2	木造	1993	○						○	○	○	○	○	283	個別修繕
流川団地	10	2	木造	1993	○						○	○	○	○	○	283	個別修繕
流川団地	11	2	木造	1993	○						○	○	○	○	○	178	個別修繕
流川団地	12	2	木造	1993	○						○	○	○	○	○	178	個別修繕
流川団地	13	2	木造	1993	○						○	○	○	○	○	283	個別修繕
流川団地	14	2	木造	1993	○						○	○	○	○	○	283	個別修繕
流川団地	15	2	木造	1993	○						○	○	○	○	○	283	個別修繕
流川団地	16	2	木造	1994	○			○	○	○	○	○	○	○	○	178	個別修繕
流川団地	17	2	木造	1994	○			○	○	○	○	○	○	○	○	178	個別修繕
流川団地	18	2	木造	1994	○			○	○	○	○	○	○	○	○	283	個別修繕
流川団地	19	2	木造	1994	○			○	○	○	○	○	○	○	○	283	個別修繕
流川団地	20	2	木造	1995	○			○	○	○	○	○	○	○	○	283	個別修繕
流川団地	21	2	木造	1995	○			○	○	○	○	○	○	○	○	178	個別修繕
流川団地	22	2	木造	1995	○			○	○	○	○	○	○	○	○	178	個別修繕
流川団地	23	2	木造	1995	○			○	○	○	○	○	○	○	○	178	個別修繕
流川団地	24	2	木造	1995	○			○	○	○	○	○	○	○	○	178	個別修繕
流川団地	25	2	木造	1995	○			○	○	○	○	○	○	○	○	178	個別修繕
砂田西団地	1	3	木造	2005	○	○	○				○					267	個別修繕
砂田西団地	2	3	木造	2005	○	○	○				○					267	個別修繕
砂田西団地	3	3	木造	2005	○	○	○				○					267	個別修繕
砂田西団地	4	3	木造	2006	○	○	○				○					267	個別修繕
砂田西団地	5	3	木造	2006	○	○	○				○					267	個別修繕
砂田西団地	6	3	木造	2006	○	○	○				○					267	個別修繕
砂田西団地	7	3	木造	2006	○	○	○				○					267	個別修繕
あさひが丘住宅	1	6	中耐	1986	○	○	○				○					—	改善
あさひが丘住宅	2	6	中耐	1986	○	○	○				○					—	改善
あさひが丘住宅	3	6	中耐	1987	○	○	○				○					—	改善
あさひが丘住宅	4	6	中耐	1987	○	○	○				○					—	改善

※長寿命化改善のメニュー(修繕周期が計画期間に該当する項目)

- ・躯体改修:耐用到達年限を超えているもの
- ・外壁改修:18年
- ・シーリング改修:18年
- ・屋上防水改修:24年

- ・屋根改修:24年
- ・電灯幹線改修:30年
- ・給水設備改修:20年(給水管)、貯水槽(25年)
- ・排水設備改修:30年(屋内・屋外)

- ・ガス配管改修:30年(屋内)、50年(屋外)
- ・ユニットバス:25年

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画期間に該当する修繕周期項目										LCC縮減効果	備考	
					躯体改修	外壁改修	シーリング改修	屋上防水改修	屋根改修	電灯幹線改修	給水設備改修	排水設備改修	ガス配管改修	ユニットバス			
公営住宅																	
あさひが丘住宅	5	6	中耐	1987	○	○	○				○					—	改善
あさひが丘住宅	6	6	中耐	1987	○	○	○				○					—	改善
あさひが丘住宅	7	6	中耐	1989	○	○	○			○	○	○	○			—	改善
あさひが丘住宅	8	6	中耐	1989	○	○	○			○	○	○	○			—	改善
あさひが丘住宅	9	6	中耐	1990	○	○	○			○	○	○	○			—	改善
あさひが丘住宅	10	6	中耐	1991	○	○	○			○	○	○	○			—	改善
高柳住宅	1	4	簡平	1970												—	用途廃止
高柳住宅	2	4	簡平	1970												—	用途廃止
高柳住宅	3-①	3	簡平	1979												—	用途廃止
高柳住宅	3-②	2	簡平	1979												—	用途廃止
大迫住宅	1-②	2	簡平	1977	○			○	○				○	○		—	個別修繕
大迫住宅	1-②	2	簡平	1977	○			○	○				○	○		—	個別修繕
大迫住宅	2-①	2	簡平	1978	○			○	○				○	○		—	個別修繕
大迫住宅	2-②	2	簡平	1978	○			○	○				○	○		—	個別修繕
大迫住宅	2-③	2	簡平	1978	○			○	○				○	○		—	個別修繕
三の西沖住宅	1	2	簡平	1980	○								○			—	個別修繕
三の西沖住宅	2	2	簡平	1981	○								○			—	個別修繕
新明団地	A	3	木造	2005	○	○	○									—	個別修繕
新明団地	B	4	木造	2005	○	○	○									—	個別修繕
新明団地	C	4	木造	2005	○	○	○									—	個別修繕
新明団地	D	3	木造	2006	○	○	○									—	個別修繕
新明団地	E	3	木造	2006	○	○	○									—	個別修繕
新明団地	F	3	木造	2006	○	○	○									—	個別修繕
永南団地	1,2	2	簡平	1976	○			○	○				○	○		—	個別修繕
永南団地	3,4	2	簡平	1976	○			○	○				○	○		—	個別修繕
永南団地	5,6	2	簡平	1977	○			○	○				○	○		—	個別修繕
永南団地	7,8	2	簡平	1978	○			○	○				○	○		—	個別修繕
朝日西団地	A	6	中耐	1986	○	○	○						○			80	改善
朝日西団地	B	6	中耐	1986	○	○	○						○			80	改善
朝日西団地	C	12	中耐	1987	○	○	○						○			159	改善
朝日西団地	D	12	中耐	1988	○	○	○				○	○	○	○		159	改善
朝日西団地	E	10	中耐	1988	○	○	○				○	○	○	○		128	改善
朝日西団地	F	16	中耐	1990	○	○	○				○	○	○	○		205	改善
朝日西団地	G	8	中耐	1991	○	○	○				○	○	○	○		103	改善
朝日西団地	H	16	中耐	1992							○	○	○	○		205	改善
福本団地	1	12	中耐	1982	○	○	○						○			159	個別修繕
福本団地	2	12	中耐	1983	○	○	○						○			159	個別修繕
福本団地	3	12	中耐	1984	○	○	○						○			159	個別修繕
田島団地	A	15	中耐	2003			○	○					○			—	個別修繕
田島団地	D	18	中耐	2004			○	○					○			—	個別修繕
田島団地	B	9	中耐	2006			○	○					○			—	個別修繕
田島団地	C	9	中耐	2006			○	○					○			—	個別修繕
富の原団地	A	8	木造	2012									○			—	個別修繕
富の原団地	B	8	木造	2012									○			—	個別修繕
富の原団地	C	7	木造	2012									○			—	個別修繕
富の原団地	D	7	木造	2012									○			—	個別修繕
特定公共賃貸住宅																	
中町特公賃団地	7A	10	中耐	1995				○	○	○	○	○	○	○	○	—	個別修繕
改良住宅																	
大迫改良住宅	1-①	2	簡2	1975	○			○	○				○	○		—	個別修繕
大迫改良住宅	1-②	2	簡2	1975	○			○	○				○	○		—	個別修繕
大迫改良住宅	1-③	2	簡2	1975	○			○	○				○	○		—	個別修繕
大迫改良住宅	1-④	2	簡2	1975	○			○	○				○	○		—	個別修繕
単身住宅																	
岩本住宅	2	2	木造	1994	○			○	○				○			—	個別修繕
岩本住宅	3	2	木造	1994	○			○	○				○			—	個別修繕
岩本住宅	4	2	木造	1994	○			○	○				○			—	個別修繕
岩本住宅	5	2	木造	1994	○			○	○				○			—	個別修繕
迫田団地	1	1	木造	1998	○	○	○						○			89	個別修繕
迫田団地	2	1	木造	1998	○	○	○						○			89	個別修繕
迫田団地	3	1	木造	1998	○	○	○						○			89	個別修繕

※長寿命化改善のメニュー(修繕周期が計画期間に該当する項目)

- ・躯体改修:耐用到達年限を超えているもの
- ・外壁改修:18年
- ・シーリング改修:18年
- ・屋上防水改修:24年
- ・屋根改修:24年
- ・電灯幹線改修:30年
- ・給水設備改修:20年(給水管)、貯水槽(25年)
- ・排水設備改修:30年(屋内・屋外)
- ・ガス配管改修:30年(屋内)、50年(屋外)
- ・ユニットバス:25年