

白老町公営住宅等長寿命化計画

平成 22 年 3 月

白 老 町

白老町公営住宅等長寿命化計画目次

1 . 公営住宅等ストックの状況	1
2 . 長寿命化計画の目的	2
3 . 長寿命化に関する基本方針	2
4 . 計画期間	3
5 . 長寿命化を図るべき公営住宅等	3
6 . 公営住宅等における建替事業の実施方針	3
7 . 計画期間内に実施する修繕・改善事業の実施方針	4
8 . 長寿命化のための維持管理による効果	2 2

1. 公営住宅等ストックの状況

(1) 管理戸数 953戸 (H31年度目標管理戸数 846戸)

平成21年3月31日現在

団地名	管理戸数	構造	建設年度	間 取				
				1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK
社台	2	簡平	S30		2			
青葉	56	簡二	S59～62					56
日の出	72	耐二	H8～18	6		38		28
西	52	簡平	S33～45		49		3	
緑ヶ丘	128	簡平	S39～45		114		14	
美園(北)	220	簡平	S46～49		143		77	
	56	簡二	S46～57		29		19	8
美園(南)	16	簡二	S55					16
	240	中耐	S50～57				240	
萩野	7	簡平	S30～36		7			
旭ヶ丘	56	簡平	S40～45		47		9	
はまなす	8	簡平	S50		8			
竹っこ	24	耐二	H2～5			12		12
虎杖浜	16	簡二	S56～57					16
合 計	953		S30～H18	6	399	50	362	136

(2) 入居者の状況 (世帯主年齢)

平成21年3月31日現在

団地名	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80歳以上	計
社台	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
青葉	1	15	12	8	6	7	4	1	1	55
日の出	2	12	8	6	5	9	11	10	8	71
西	-	1	3	8	3	7	10	8	9	49
緑ヶ丘	3	8	7	19	16	16	18	16	21	124
美園(北)	10	19	31	58	32	40	33	19	28	270
美園(南)	25	61	52	56	22	17	5	10	7	255
萩野	-	-	-	2	-	-	-	-	2	4
旭ヶ丘	-	4	2	8	5	4	11	7	14	55
はまなす	-	-	-	2	2	2	1	1	-	8
竹っこ	1	6	9	1	1	2	3	1	-	24
虎杖浜	-	4	3	5	1	1	1	-	-	15
計	42	130	127	173	93	105	97	73	90	930

(3) 入居者の収入状況

平成 21 年 3 月 31 日現在

団地名	第 1 分位	第 2 分位	第 3 分位	第 4 分位	第 5 分位	第 6 分位	第 7 分位	第 8 分位	計
社台	0	0	0	0	0	0	0	0	0
青葉	27	1	3	5	7	3	4	5	55
日の出	60	2	4	2	0	3	0	0	71
西	43	1	1	0	1	1	0	2	49
緑ヶ丘	106	3	4	1	3	1	1	5	124
美園(北)	212	8	8	8	9	5	12	8	270
美園(南)	168	18	9	15	17	10	6	12	255
萩野	4	0	0	0	0	0	0	0	4
旭ヶ丘	51	2	0	1	0	0	1	0	55
はまなす	8	0	0	0	0	0	0	0	8
竹っこ	18	2	1	1	0	0	1	1	24
虎杖浜	9	3	0	1	0	1	1	0	15
計	706	40	30	34	37	24	26	33	930

2. 長寿命化計画の目的

背景

昭和 30～40 年代に大量に供給されたストックが更新時期を迎えているが、厳しい財政状況によって当面建替えが困難な状況にある。今後、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものとし、点検の強化及び早期の修繕により更新コストの縮減を目指すために、中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

目的

安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の把握を目的とする。

3. 長寿命化に関する基本方針

ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 管理する公営住宅の整備・管理データを住棟ごとに整理する。
- ・ 公営住宅の定期的な点検を実施する。
- ・ 公営住宅の住棟ごとの修繕履歴データを整備する。

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

- ・ 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図る。
- ・ 耐久性向上の改修工事や予防保全的な維持管理を実施することによる修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

4. 計画期間

10 年間 【平成 22 年度から平成 31 年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

< 公営住宅 >

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	9 5 3 戸
・維持管理予定戸数	8 1 4 戸
うち修繕対応戸数	2 8 6 戸
うち改善予定戸数	5 2 8 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	1 3 9 戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

厳しい財政状況により当面公営住宅の新築建替えは難しいことから、町の初期投資額が少なくすみ、将来的な管理戸数に柔軟に対応ができ、解体・計画修繕の将来的負担が無く、まちなか居住を推進することも可能な借上公営住宅の整備を民間活力を活用して進めることとする。

また、耐用年数を超えた住棟については、引き続き活用するものは計画的に修繕するとともに現地調査及び耐力度調査などを実施し、安全性の確保を行なっていくが、維持管理が難しいものは廃止し、全体的な管理戸数は減少させて行く。

7. 計画期間内に実施する修繕・改善事業の実施方針

計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業についての実施方針及びその内容

(修繕対応)

- ・ 標準修繕周期をふ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、長期的に活用する。

実施内容：定期点検の充実、標準周期をふまえた経常修繕の実施

(居住性向上型)

- ・ 引き続き活用を図る昭和40年代のストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

実施内容：天井等の断熱、児童遊園の整備、地デジ改修、浴室内窓改修、内窓改修

(福祉対応型)

- ・ 引き続き活用を図る昭和40年代のストックについて、高齢者が安全・安心して居住できるよう住戸のバリアフリー化を進める。

実施内容：住戸内部の手すり取付、住戸内部の段差解消、非常用ブザー設置

(安全性確保型)

- ・ 防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行なう。

実施内容：防犯灯など防犯に配慮した設備の設置

(長寿命化型)

- ・ 一定の居住性や安全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への影響の低減、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なう。

実施内容：屋根・外壁・給排水管の耐久性向上

住棟単位の修繕・改善事業等一覧

) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：白老町

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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考	
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			
日の出	1	12	PC	H9	H26	地デジ 対応 (居住性)												維持保全
日の出	2	12	PC	H10	H26	地デジ 対応 (居住性)												維持保全
日の出	3	12	PC	H11	H26	地デジ 対応 (居住性)												維持保全
日の出	4	12	PC	H14	H26	地デジ 対応 (居住性)												維持保全
日の出	5	12	PC	H16	H26	地デジ 対応 (居住性)												維持保全
日の出	6	12	RC	H18	H26	地デジ 対応 (居住性)												維持保全

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：白老町

住宅の区分 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考	
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			
青葉	A	8	PC	S59	H26	地デジ対応 (居住性) 火報設置 (安全性)	浴室内窓 改修 (居住性)											維持保全
青葉	B	8	PC	S60	H26	地デジ対応 (居住性) 火報設置 (安全性)	浴室内窓 改修 (居住性)											維持保全
青葉	C	8	PC	S60	H26	地デジ対応 (居住性) 火報設置 (安全性)	浴室内窓 改修 (居住性)											維持保全
青葉	D	8	PC	S61	H26	地デジ対応 (居住性) 火報設置 (安全性)												維持保全
青葉	E	8	PC	S61	H26	地デジ対応 (居住性) 火報設置 (安全性)												維持保全
青葉	F	8	PC	S62	H26	地デジ対応 (居住性) 火報設置 (安全性)												維持保全
青葉	G	8	PC	S62	H26	地デジ対応 (居住性) 火報設置 (安全性)												維持保全

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：白老町

住宅の区分 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考	
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			
西	8	6	CB造	S37	H24			外壁塗装 (修繕)			物置改築 (修繕)							維持保全
西	9	4	CB造	S45	H24				外壁塗装 (修繕)		物置改築 (修繕)							維持保全
西	10	4	CB造	S45	H24					外壁塗装 (修繕)	物置改築 (修繕)							維持保全
西	11	4	CB造	S45	H24					外壁塗装 (修繕)	物置改築 (修繕)							維持保全
西		2棟 12戸	CB造	S33 S35	H24													維持保全
西		5棟 22戸	CB造	S33 ~ S36	H24			4戸 用途廃止		4戸 用途廃止		4戸 用途廃止		6戸 用途廃止	4戸 用途廃止			用途廃止

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：白老町

住宅の区分 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地價賃
(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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考	
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			
緑ヶ丘	1	4	CB造	S39	H25		外窓取替 (修繕)	屋根張替 外壁塗装 (修繕)			物置改築 (修繕)							維持保全
緑ヶ丘	6	4	CB造	S40	H25		外窓取替 (修繕)	屋根張替 外壁塗装 (修繕)			物置改築 (修繕)							維持保全
緑ヶ丘	8	4	CB造	S43	H25		外窓取替 (修繕)	屋根張替 外壁塗装 (修繕)			物置改築 (修繕)							維持保全
緑ヶ丘	1 2	4	CB造	S41	H25					外窓取替 (修繕)	屋根張替 外壁塗装 (修繕)		物置改築 (修繕)					維持保全
緑ヶ丘	1 3	4	CB造	S41	H25					外窓取替 (修繕)	屋根張替 外壁塗装 (修繕)		物置改築 (修繕)					維持保全
緑ヶ丘	1 4	4	CB造	S41	H25					外窓取替 (修繕)	屋根張替 外壁塗装 (修繕)	物置改築 (修繕)						維持保全
緑ヶ丘	2 1	4	CB造	S42	H25					外窓取替 (修繕)	屋根張替 外壁塗装 (修繕)	物置改築 (修繕)						維持保全
緑ヶ丘	2 5	4	CB造	S42	H25				外窓取替 (修繕)	屋根張替 外壁塗装 (修繕)		物置改築 (修繕)						維持保全
緑ヶ丘	3 2	4	CB造	S45	H25							外窓取替 (修繕)	物置改築 (修繕)					維持保全

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) 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】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：白老町

住宅の区分 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考	
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			
緑ヶ丘		9棟 36戸	CB造	S39～ S45	H25													維持保全
緑ヶ丘		14棟 56戸	CB造	S39～ S45	H25					4戸 用途廃止	4戸 用途廃止	4戸 用途廃止	4戸 用途廃止	24戸 用途廃止	16戸 用途廃止			用途廃止

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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。

エラー! リンクが正しくありません。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：白老町

住宅の区分 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地價賃
(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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31		
美園(北)	1 4	4	CB造	S47	H25							外壁改修 (長寿命)				127	維持保全
美園(北)	1 6	4	CB造	S47	H25							外壁改修 (長寿命)				147	維持保全
美園(北)	1 9	4	CB造	S47	H25							外壁改修 (長寿命)				114	維持保全
美園(北)	2 0	4	CB造	S47	H25							外壁改修 (長寿命)				114	維持保全
美園(北)	2 1	4	CB造	S47	H25								外壁改修 (長寿命)			108	維持保全
美園(北)	3 8	4	CB造	S49	H25									外壁改修 (長寿命)		182	維持保全
美園(北)	T 4	4	PC造	S46	H25			外壁改修 (長寿命)								158	維持保全
美園(北)	T 5	4	PC造	S46	H25			外壁改修 (長寿命)								158	維持保全
美園(北)	T 6	4	PC造	S46	H25				外壁改修 (長寿命)							130	維持保全
美園(北)	T 7	4	PC造	S46	H25				外壁改修 (長寿命)							174	維持保全

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) 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：白老町

住宅の区分 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31		
美園(北)	T 8	4	PC造	S46	H25				外壁改修 (長寿命)							181	維持保全
美園(北)	T 9	4	PC造	S46	H25				外壁改修 (長寿命)							158	維持保全
美園(北)	T 1 2	4	PC造	S48	H25					外壁改修 (長寿命)						175	維持保全
美園(北)	F 3	8	PC造	S50	H25	地デジ 対応 (居住性)											維持保全
美園(北)		33棟 152戸	CB造 PC造	S47～ S49	H25												維持保全
美園(北)		5棟 20戸	CB造 PC造	S47～ S49	H25			4戸 用途廃止	4戸 用途廃止		8戸 用途廃止				4戸 用途廃止		用途廃止

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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。

エラー! リンクが正しくありません。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：白老町

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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考	
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			
美園(南)	H	8	PC造	S55	H26	地デジ 対応 (居住性)												維持保全
美園(南)	K	8	PC造	S55	H26	地デジ 対応 (居住性)												維持保全

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：白老町

住宅の区分 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地價賃
(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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考	
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			
萩野		2棟 7戸	CB造					7戸 用途廃止										用途廃止
旭ヶ丘	2	4	CB造	S40	H25		外窓取替 (修繕)		屋根張替 外壁塗装 (修繕)									維持保全
旭ヶ丘	3	4	CB造	S41	H25		外窓取替 (修繕)		屋根張替 外壁塗装 (修繕)									維持保全
旭ヶ丘	9	4	CB造	S44	H25		外窓取替 (修繕)		屋根張替 外壁塗装 (修繕)									維持保全
旭ヶ丘	1 1	4	CB造	S44	H25		外窓取替 (修繕)			屋根張替 外壁塗装 (修繕)								維持保全
旭ヶ丘		2棟 8戸	CB造	S42 ~ S45	H25													維持保全
旭ヶ丘		8棟 32戸	CB造	S40 ~ S45	H25					4戸 用途廃止		4戸 用途廃止		8戸 用途廃止	16戸 用途廃止			用途廃止

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) 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】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：白老町

住宅の区分 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考	
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			
竹っこ	シイタケ	8	RC造	H2	H26	地デジ 対応 (居住性)	換気改修 建具改修 (居住性)										3,620	
竹っこ	カニッコ	8	RC造	H5	H26	地デジ 対応 (居住性)		換気改修 建具改修 (居住性)						屋根張替 外壁塗装 (長寿命)			4,367	
竹っこ	タケノコ	8	RC造	H6	H26	地デジ 対応 (居住性)			換気改修 建具改修 (居住性)						屋根張替 外壁塗装 (長寿命)		4,367	
虎杖浜	A	8	PC造	S56	H26	地デジ 対応 (居住性)		浴室内窓 改修 (居住性)						内窓改修 (居住性)				
虎杖浜	B	8	PC造	S57	H26	地デジ 対応 (居住性)		浴室内窓 改修 (居住性)							内窓改修 (居住性)			

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：白老町

住宅の区分：公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価賃
(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	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31		
(仮称)借上		40					8戸 建設		8戸 建設		8戸 建設		8戸 建設		8戸 建設		

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注3) 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3】共同施設部分に係る事業予定一覧 < 共同施設部分 >

事業主体名：白老町

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	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	
青葉団地	児童遊園	H27	H32							ｽﾊﾟﾘ台 設置 (居住性)				
竹っこ団地	児童遊園	H27	H32							ｽﾊﾟﾘ台 設置 (居住性)				

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。
 注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

8 . 長寿命化のための維持管理による効果

- ・従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながる。
- ・定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全が確保される。
- ・町内の公営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。