

香美市公営住宅等長寿命化計画
(公営住宅等個別施設計画)

令和 7 年 3 月

香美市

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 目的	1
1-3 計画の位置づけ	1
2. 計画期間	2
3. 公営住宅等の状況	2
4. 長寿命化に関する基本方針	4
4-1 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	4
4-2 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	4
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	4
5-1 事業手法の選定フロー	4
5-2 事業手法の選定	6
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	6
②1次判定の実施	9
③2次判定の実施	16
④3次判定の実施	19
6. 公営住宅等ごとの整備実施方針	22
7. 点検の実施方針	44
8. 計画修繕の実施方針	44
9. 改善事業の実施方針	48
10. 建替事業の実施方針	48
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧	49
12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	49
13. 香美市公共施設等総合管理計画との整合性	51

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1-1 計画策定の背景

全国の地方公共団体においては、過去に整備された公共施設等が、今後一斉に更新時期を迎え、改修や建替といった対策事業が必要となってきます。しかし、地方公共団体の財政状況は厳しく、また、人口減少・高齢化の進行もあり、長期的な視点から財政負担の軽減や平準化、さらには施設の適正な配置等を進めていくことが求められています。

本市においても、昭和 50 年代から 60 年代にかけて、公共施設やインフラ施設を集中的に整備してきました。しかし、これらの多くは建築後 30 年以上が経過し、老朽化が進んでおり、今後、修繕や改修、建替に係る更新費用が増加することが予想されます。本市では、平成 31 年（2019 年）2 月に「香美市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、本市が所有する公営住宅等の状況について、中長期的な維持管理計画を策定しました。

今回、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年（2016 年）8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」との整合を図りながら、計画の見直し、改訂を行います。

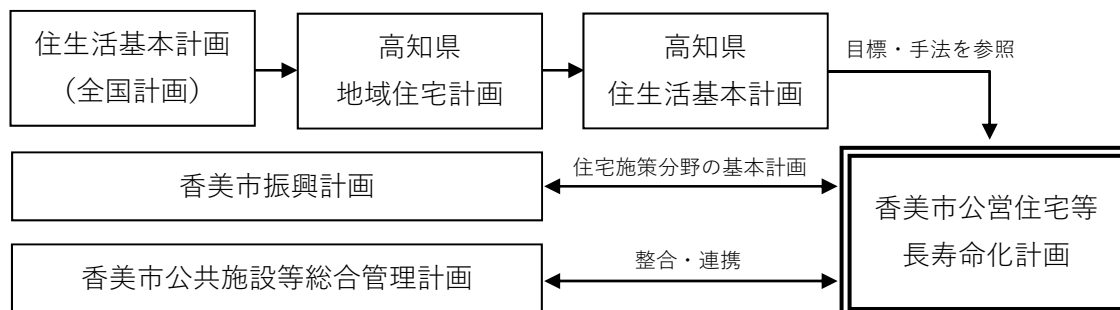
1-2 目的

公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）は、本市が所有する公営住宅等について、今後の具体的な対応や方針を定めたものです。今後の更新費の縮減及び市民サービスの確保を図ることを目的とします。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である香美市振興計画の住宅施策分野における基本計画として位置づけるとともに、策定にあたっては、国及び県が策定する住生活基本計画等の目標・手法を参照します。

図表 1 計画の位置づけ



2. 計画期間

本計画では、令和元年度（2019 年度）から令和 10 年度（2028 年度）までの 10 年間を計画期間とします。ただし、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

3. 公営住宅等の状況

公営住宅等の概要及び管理戸数は、下表のとおりです。

図表 2 公営住宅等の概要(令和 5 年（2023 年）3 月 31 日現在)

No.	団地名	所在地	建築年月日	種別	棟数	戸数	構造	階数	総延床面積 (㎡)
1	片地1号	土佐山田町神母ノ木265-1	昭和53年4月1日	公営住宅	2	11	簡易耐火RC	2階	652.30
2	片地2号	土佐山田町神母ノ木236	昭和53年4月1日	公営住宅	2	9	簡易耐火RC	2階	533.70
3	中央1号	土佐山田町宝町2-84	昭和63年4月1日	公営住宅	6	16	木造	2階	1,008.00
4	中央2号	土佐山田町1975-3	昭和63年4月1日	公営住宅	4	8	木造	2階	504.00
5	黒土2号	A棟	土佐山田町2019	平成17年11月1日	公営住宅	1	28 耐火RC	5階	1,815.71
		B棟		平成21年3月27日	公営住宅	1	18 耐火RC	3階	1,165.80
		C棟		平成19年10月31日	公営住宅	1	24 耐火RC	4階	1,556.12
6	ラ・メゾン桜	土佐山田町宝町2-17	平成16年3月10日	公営住宅	1	10	耐火RC	2階	586.82
7	茶園	香北町美良布655-8	昭和62年4月1日	公営住宅	1	2	木造	2階	134.00
8	韭菜野第1	香北町韭菜野629	昭和59年3月23日	公営住宅	3	6	木造	1階	362.40
9	韭菜野第2	香北町韭菜野851-1	平成6年3月22日	特定公共賃貸住宅	6	6	木造	2階	492.00
			平成7年3月29日	特定公共賃貸住宅	5	5	木造	2階	425.00
			平成8年4月1日	特定公共賃貸住宅	3	3	木造	2階	261.00
10	五百蔵	香北町五百蔵1225-1	昭和61年3月10日	公営住宅	2	5	木造	2階	317.70
11	上町	北棟	香北町美良布2701-5	平成9年4月1日	公営住宅	1	6 耐火RC	2階	390.60
		南棟		平成9年4月1日	特定公共賃貸住宅	1	6 耐火RC	2階	450.00
12	上町第2	西棟	香北町美良布780-1	平成17年1月14日	公営住宅	1	6 耐火RC	3階	444.60
		東棟		平成17年1月14日	特定公共賃貸住宅	1	6 耐火RC	3階	498.60
13	韭菜野「香北裕・YOU」	香北町韭菜野692-1	平成11年4月1日	公営住宅	1	12	耐火RC	3階	686.40
14	韭菜野「香北裕・YOU」第2	西棟	香北町韭菜野692-2	平成14年1月31日	公営住宅	1	6 耐火RC	3階	423.90
		東棟		平成14年1月31日	特定公共賃貸住宅	1	6 耐火RC	3階	444.00
15	下野尻	香北町下野尻248	平成18年2月3日	公営住宅	1	19	耐火RC	5階	1,398.50
				特定公共賃貸住宅		5			394.00
16	三笠	物部町大橋1280	昭和60年4月1日	公営住宅	2	4	木造	2階	268.00
			昭和61年4月1日	公営住宅	2	4	木造	2階	268.00
17	成矢	物部町大橋1543	平成7年12月6日	公営住宅	1	15	耐火SRC	6階	1,087.10
				特定公共賃貸住宅		10			724.76
18	橋ヶ丘	物部町大橋1282	平成10年3月1日	公営住宅	1	12	耐火RC	3階	764.40
19	北村	物部町大橋2304-1	平成10年9月1日	公営住宅	1	8	耐火RC	2階	571.20
20	韭菜野東	香北町韭菜野852-1	平成5年6月29日	ふるさと住宅	5	5	木造	2階	390.00
21	コーポ太郎丸	香北町太郎丸656	平成10年3月31日	香美市住宅	1	12	耐火RC	3階	994.56

図表 3 公営住宅等の種別

種別		根拠法	対象
公営住宅等	公営住宅	公営住宅法	住宅に困窮している方に賃貸するために市が国の補助を受けて建設した住宅
	特定公共賃貸住宅（特公賃）	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律	自らが居住するため住宅を必要とする方で、中堅所得者層を入居対象とした公共賃貸住宅
	ふるさと住宅	（なし）	地域の活性化及び定住の促進を図ることを目的として建設したもので、UターンやIターン等を希望する方を入居対象とした住宅
	香美市住宅	（なし）	自らが居住するため住宅を必要とする方で、中堅所得者層を入居対象とした公共賃貸住宅

図表 4 構造別の耐用年数

主要構造部		階数	法定耐用年数
非耐火	木	－	30 年
	簡易耐火・準耐火	平屋建（簡平）	
			2 階建（簡二）
耐火		1～2 階建（低耐）	70 年
		3～5 階建（中耐）	
		6 階建以上（高耐）	

図表 5 居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）より）

	最低居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準	一般型 誘導居住面積水準
		（主に都市の中心及び周辺における共同住宅居住を想定）	（主に都市郊外及び一般地域における戸建住宅居住を想定）
単身者	25 m ²	40 m ²	55 m ²
2 人以上の世帯	10 m ² ×世帯人員＋10 m ²	20 m ² ×世帯人員＋15 m ²	25 m ² ×世帯人員＋25 m ²
備考	・3 歳未満の者を 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者を 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者を 0.75 人として算定する。（ただし、算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。） ・世帯人数が 4 人を超える場合は上記面積から 5%を控除する。		

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1 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

公営住宅等の整備・管理データを住棟・団地単位で整理するとともに、修繕履歴データを整理し、効率的な修繕を実施します。さらには、調査項目を定めた定期点検を行い、その結果をデータに反映させ、予防保全的な維持管理を実施します。また、計画修繕については、耐用年数や定期点検の結果を考慮しながら、修繕・改善等の維持管理を進めます。経常修繕については、緊急性や損傷の程度を踏まえ、耐久性向上につながる効果的な修繕を実施します。

4-2 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

予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業の実施により、公営住宅等のストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。

また、適切な点検、修繕、データ管理に努め、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、長寿命化・修繕周期の延長によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

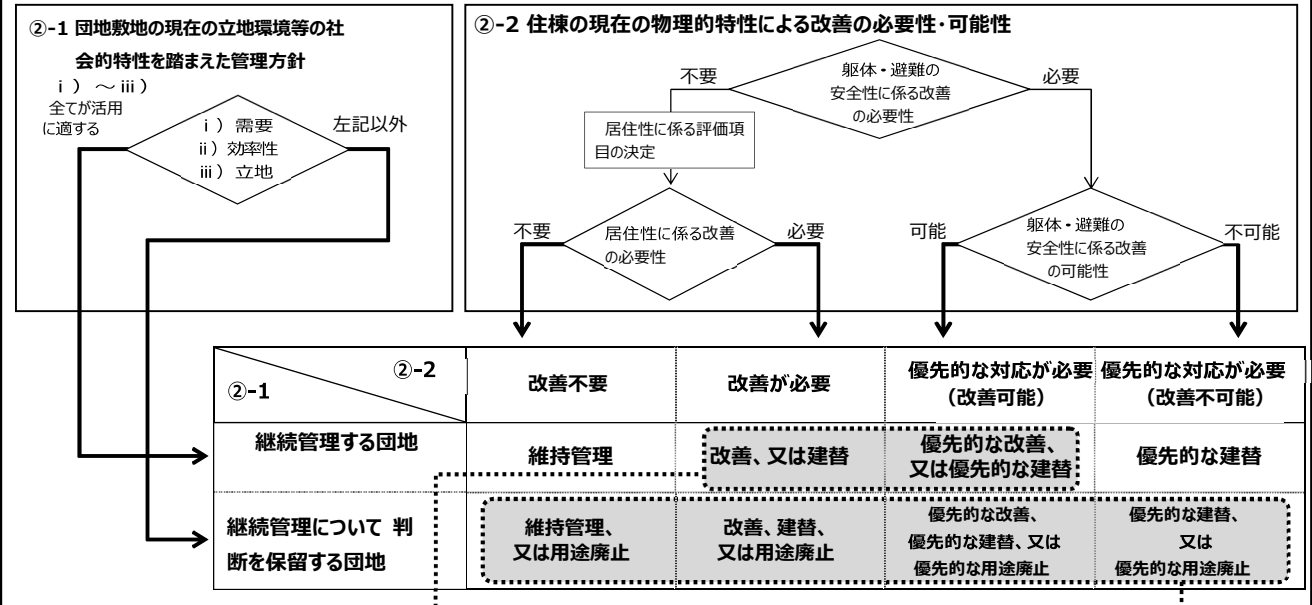
5-1 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、次頁に示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の選定フローに沿って行います。

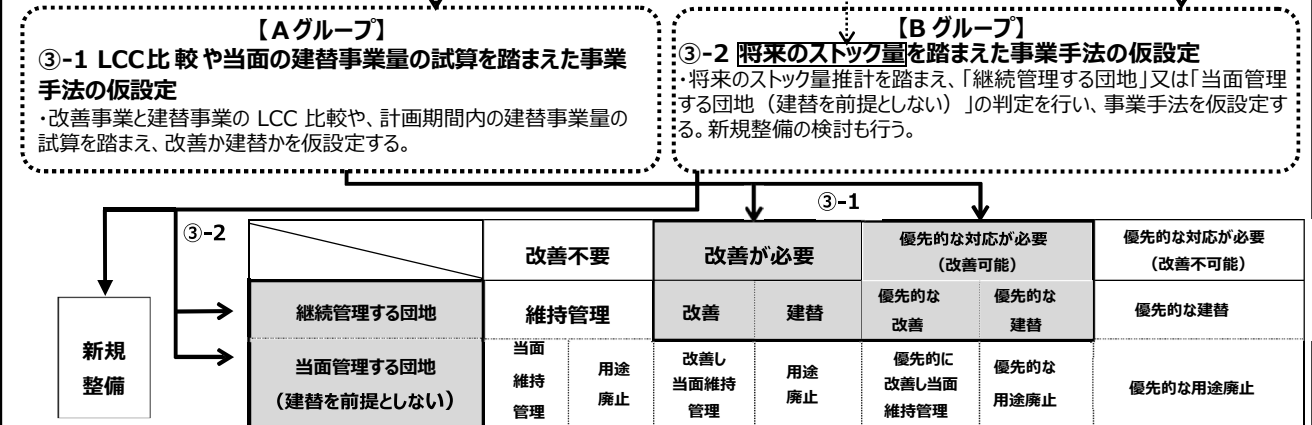
図表 6 事業手法の選定フロー

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】

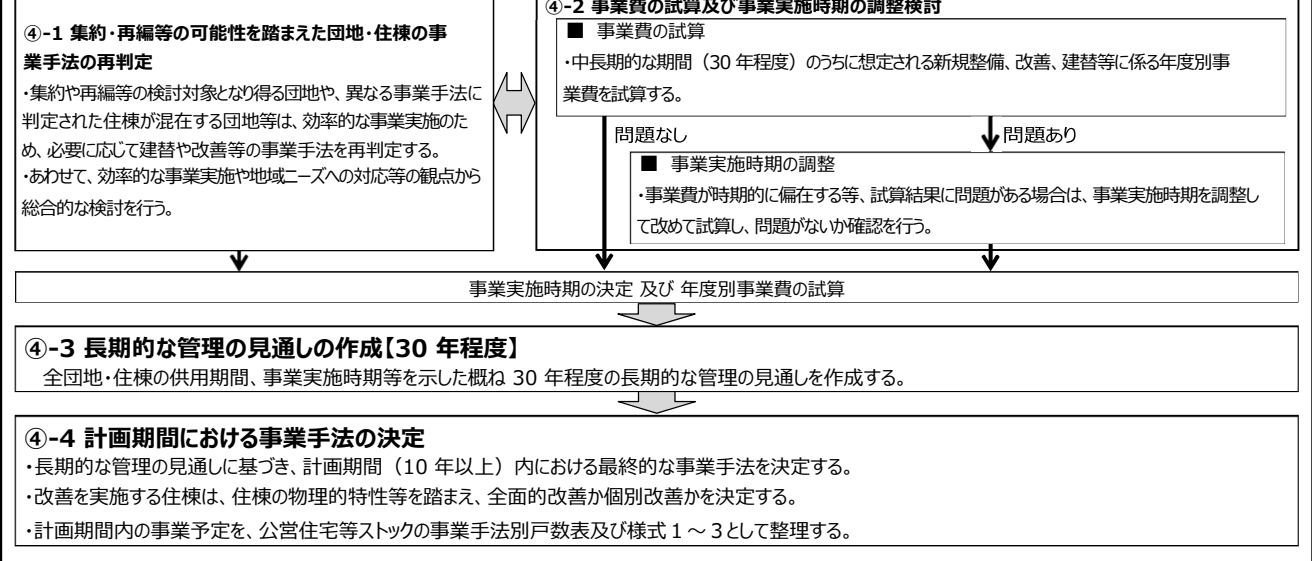
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



「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）」より抜粋

5-2 事業手法の選定

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

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については、国土交通省が示す『ストック推計プログラム』に基づき算出します。ストック推計とは、公営住宅等の需要の見通しの検討のため、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、施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を算出する推計手法のことを指します。各ステップの内容についての概要とフロー図を以下の図表で示します。

下記の 3 ステップで推計を行い、ストック推計プログラムのステップ 3 における推計値を将来のストック量として採用します。

図表 7 スtock推計プログラムの各ステップ（概要）

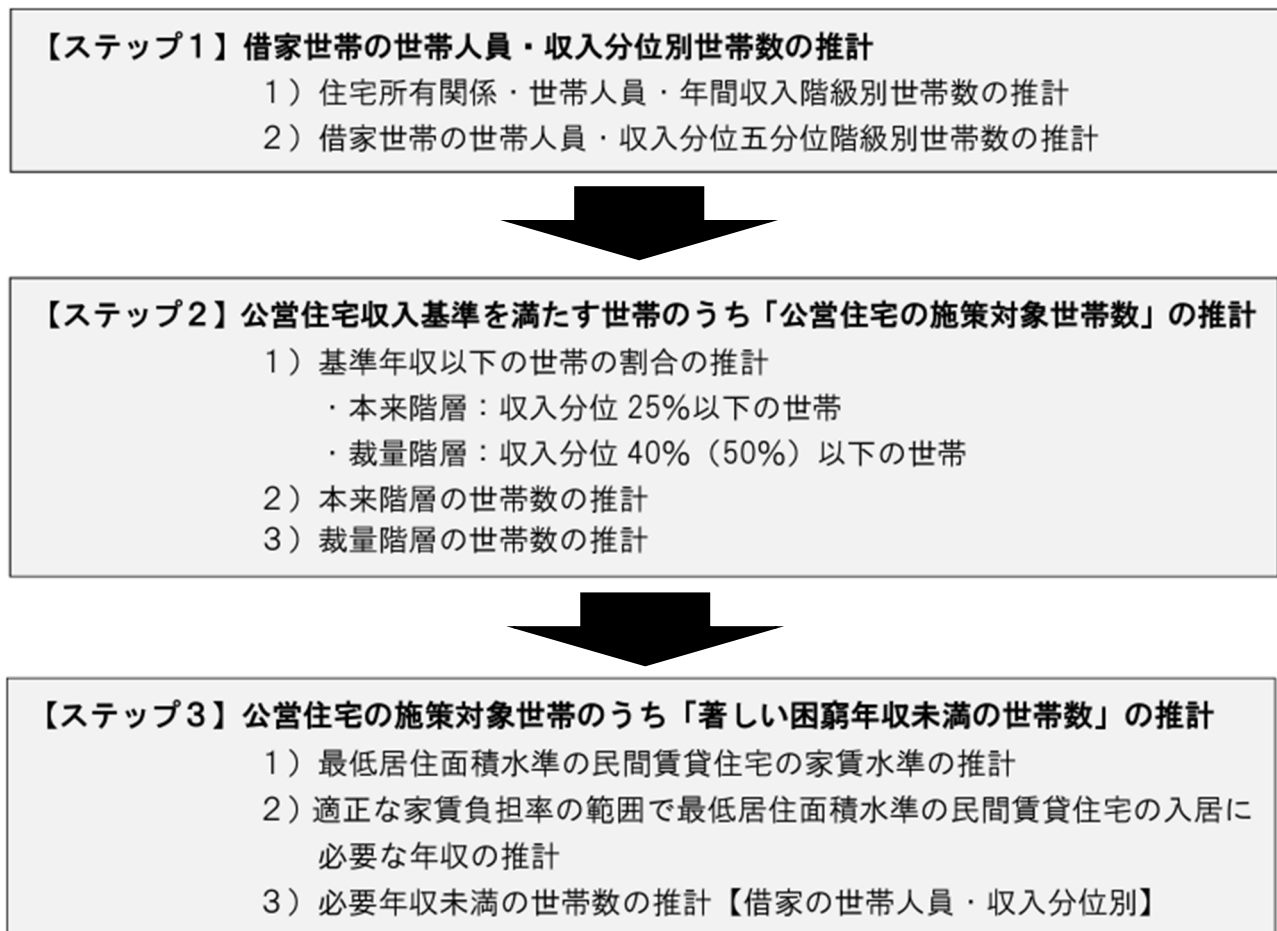
	集計目的	趣旨
ステップ 0	事業主体単位の世帯数の推計	人口推計から世代別世帯数の将来推計を行う。
ステップ 1	借家世帯の世帯人員・収入分位別の世帯数推計	世帯数の将来推計を基に借家世帯の世帯数推計を行う。
ステップ 2	公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計	借家世帯の世帯数推計結果のうち、「公営住宅収入基準」に該当する世帯数を推計する。
ステップ 3	公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計	公営住宅の施策対象世帯数のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

上記のステップに沿って令和 12 年度（2030 年度）央^{※1} 時点でのストック量の推計を行います。

※1 年度央

国勢調査及び住宅土地統計調査の実施は 10 月 1 日であり、当該日が年度の中央に当たることから、国交省が提示しているストック推計プログラムでは当該日を年度央と記載している。

図表 8 ストック推計の流れ（フロー図）



「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年（2016 年）8 月、国土交通省住宅局）」より
抜粋

令和 22 年度（2040 年度）までのストック量の推計結果は下表のとおりです。本市においては、下表の推計値を将来のストック量として設定します。令和 12 年度（2030 年度）での必要管理戸数については、830 戸となります。

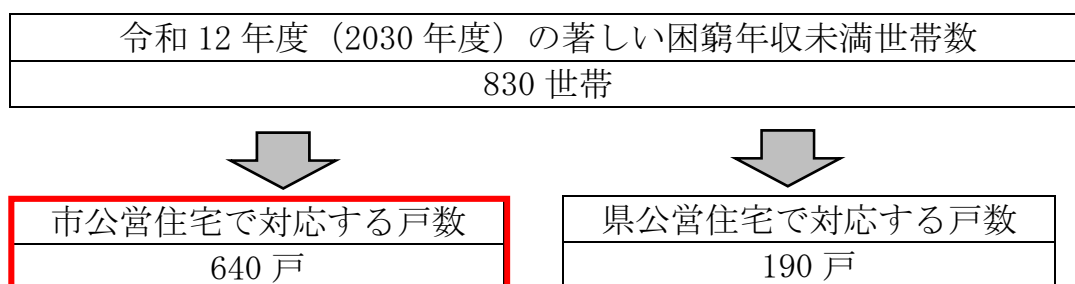
図表 9 将来ストック量推計結果（2025 年度～2040 年度）

	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年
公営住宅の施策対象世帯数	887	830	795	763

ストック推計プログラムにより算出

著しい困窮年収未満の世帯数を考慮した市公営住宅・県公営住宅の管理戸数

ストック推計により、令和 12 年度（2030 年度）の著しい困窮年収未満世帯は 830 世帯という結果となりました。この世帯への対応は、必ずしも、全て公営住宅で対応しなければならないことはなく、民間賃貸住宅等への入居も考えられますが、著しい困窮年収未満世帯が民間賃貸住宅等に入居できない可能性を考慮し、ここでは、市公営住宅及び県公営住宅で住居を確保することとします。



県公営住宅の管理戸数は 190 戸であるため、令和 12 年度（2030 年度）に本市が管理する戸数は、640 戸と設定します。

ただし、2 次判定の際は、令和 5 年（2023 年）4 月 1 日現在で管理している 293 戸においても不足が生じておらず、空室が生じていることを考慮することとします。

② 1 次判定の実施

1 次判定においては、公営住宅等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を行います。

以下の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

1 次判定②-1 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

以下の項目で判定を行い、全ての評価項目が○となる場合は「継続管理する団地」、全ての評価項目が○とならない場合、「継続管理について判断を保留する団地」と仮設定します。

需要	空き室率による判定（令和 5 年（2023 年）4 月 1 日現在） 空き室率が 30%未満の場合：○ 空き室率が 30%以上 40%未満の場合：△ 空き室率が 40%以上の場合：× 空き室率が低い（入居率が高い）ほど、需要が高いと判定する。
効率性	市街化区域による判定 市街化区域である場合：○ 市街化調整区域及び区域外の場合：× 市街化区域であれば、効率性が高いと判定する。
立地	①利便性 鉄道駅から 1 km以内又はバス停から 500m以内にある場合：○ 上記以外：× ②災害危険区域等の内外 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危害が生ずるおそれがない場合：○ 上記以外：× ①と②の結果、両方とも○であれば、立地の評価が高いと判定する。

②-1 の判定結果は下表のとおりです。

図表 10 1 次判定②-1 判定表

No.	団地名		建設年度	1 次判定－1				判定結果
				需要	効率性	立地	災害危険区域	
				空き室率 ○：30%未満 △：30%以上 ×：40%未満 ×：40%以上	○：市街化区域 ×：市街化調整 区域及び区域外	○：鉄道駅から 1km以内又はバ ス停から500m 以内 ×：上記以外	○：指定なし ×：指定あり	
1	片地1号		昭和53年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
2	片地2号		昭和53年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
3	中央1号		昭和63年度	○	○	○	○	継続管理する団地
4	中央2号		昭和63年度	○	○	×	○	判断を保留する団地
5	黒土2号	A棟	平成17年度	○	○	○	○	継続管理する団地
		B棟	平成20年度	○	○	○	○	継続管理する団地
		C棟	平成19年度	○	○	○	○	継続管理する団地
6	ラ・メゾン桜		平成15年度	○	○	○	○	継続管理する団地
7	茶園		昭和62年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
8	菰生野第1		昭和58年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
9	菰生野第2		平成5年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
			平成6年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
			平成7年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
10	五百蔵		昭和60年度	○	×	○	×	判断を保留する団地
11	上町	北棟	平成8年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
		南棟	平成8年度	△	×	○	○	判断を保留する団地
12	上町第2	西棟	平成16年度	○	×	×	○	判断を保留する団地
		東棟	平成16年度	○	×	×	○	判断を保留する団地
13	菰生野「香北裕・YOU」		平成11年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
14	菰生野「香北裕・YOU」第2	西棟	平成13年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
		東棟	平成13年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
15	下野尻		平成17年度	○	×	○	×	判断を保留する団地
16	三笠		昭和60年度	×	×	○	×	判断を保留する団地
			昭和61年度	○	×	○	×	判断を保留する団地
17	成矢		平成7年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
18	栃ヶ丘		平成9年度	○	×	○	×	判断を保留する団地
19	北村		平成10年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
20	菰生野東		平成5年度	○	×	○	○	判断を保留する団地
21	コーポ太郎丸		平成9年度	○	×	○	×	判断を保留する団地

1 次判定②-2 物理的特性による改善の必要性・可能性の判定

公営住宅等の現在の物理的特性を評価し、改善の必要性や可能性を判定します。

(躯体・避難の安全性に係る改善の必要性)

以下の項目で判定を行い、全ての評価項目が○とならない場合、「改善が必要」な団地と判定します。

躯体の 安全性	新耐震基準に基づき設計・施工されている場合、または診断等により、耐震性が確認された場合：○ 耐震性が確保されているが、旧耐震基準である場合：△ 耐震性が確保されていない場合は：×
避難の 安全性	防火区画及び二方向避難の確保がなされている場合：○ 上記以外：×

(居住性等に係る改善の必要性)

以下の項目で判定を行い、評価項目が○又は△となる場合は「改善不要」、いずれかの評価項目が×となる場合は「改善が必要」と設定します。

居住性	①住戸面積（最低居住面積水準） 最低居住面積水準の3人世帯を基準とし、住戸面積 40 m²を確保している場合：○ 上記以外：× ②浴槽の有無 浴槽を設置している場合：○ 浴槽を設置していない場合：× ③3点給湯 浴室、台所、洗面所の3箇所での給湯について 3箇所での給湯を設置している場合：○ 3箇所での給湯を設置していない場合：× ④排水 公共下水道の接続について 下水道への接続、または浄化槽の設置がある場合：○ 上記以外：× ⑤バリアフリー 段差の改修、出入口の戸・扉の改修について 全体的にバリアフリー化している場合：○ 部分的にバリアフリー化している場合：△ バリアフリー化ができていない場合：×
-----	---

改修の 必要性	令和5年度（2023年度）時点で、団地の劣化状況の調査を行い、改修の必要性を判定しています。 屋根・屋上と外壁を対象とし、下記のように整理しています。 改修の必要性がない場合：○ 改修の必要性がある場合：×
------------	--

（躯体・避難の安全性に係る改善の可能性）

前述の「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」の判定の結果、「改善が必要」と判定した団地については、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の判定を行います。

下記の評価項目が○となる場合は「改善可能」、評価項目が×となる場合は「改善不可能」と仮設定します。

改善の 可能性	躯体・避難の安全性が確保されていない住棟のうち、耐用年数が残っており、改善の可能性があるかどうかを基準とする。 令和10年度（2028年度）時点で耐用年数が残っている住棟：○ 上記以外：×
------------	--

②-2 の判定結果は下表のとおりです。

図表 11 1 次判定②-2 判定表

団地名	建設年度	1 次判定－2					
		安全性		判定結果	住戸面積 ○：40㎡以上 ×：40㎡未満	居住性	
		躯体の安全性 ○：新耐震基準 △：旧耐震基準 (耐震性あり) ×：耐震性なし	避難の安全性 ○：二方向避難 あり ×：二方向避難 なし			浴槽の有無 ○：浴槽あり ×：浴槽なし	3点給湯 ○：3点給湯あり ×：3点給湯なし
片地1号	昭和53年度	△	○	改善が必要	○	○	×
片地2号	昭和53年度	△	○	改善が必要	○	○	×
中央1号	昭和63年度	○	○		○	○	×
中央2号	昭和63年度	○	○		○	○	×
黒土2号	A棟	平成17年度	○		○	○	○
	B棟	平成20年度	○		○	○	○
	C棟	平成19年度	○		○	○	○
ラ・メゾン桜	平成15年度	○	○		○	○	○
茶園	昭和62年度	○	○		○	○	×
蕨生野第1	昭和58年度	○	○		○	○	×
蕨生野第2	平成5年度	○	○		○	○	×
	平成6年度	○	○		○	○	×
	平成7年度	○	○		○	○	×
五百蔵	昭和60年度	○	○		○	○	×
上町	北棟	平成8年度	○		○	○	○
	南棟	平成8年度	○		○	○	○
上町第2	西棟	平成16年度	○		○	○	○
	東棟	平成16年度	○		○	○	○
蕨生野「香北裕・YOU」	平成11年度	○	○		○	○	○
蕨生野「香北裕・YOU」第2	西棟	平成13年度	○		○	○	○
	東棟	平成13年度	○		○	○	○
下野尻	平成17年度	○	○		○	○	○
	平成17年度	○	○		○	○	○
三笠	昭和60年度	○	○		○	○	×
	昭和61年度	○	○		○	○	×
成矢	平成7年度	○	○		○	○	○
	平成7年度	○	○		○	○	○
栃ヶ丘	平成9年度	○	○		○	○	○
北村	平成10年度	○	○		○	○	○
蕨生野東	平成5年度	○	○		○	○	×
コーポ太郎丸	平成9年度	○	○		○	○	○

図表 11 1 次判定②-2 判定表（続き）

No.	団地名		1 次判定-2							判定結果
			居住性 排水 ○：公共下水道・浄化槽等 ×：汲み取り	住戸のバリアフリー性 ○：全てバリアフリー △：一部バリアフリー ×：上記以外	屋根 屋上	外壁	判定結果	改善の可能性 経過年数（年） （2028年度基準）	残存年数 判定	
1	片地1号		×	×	○	○	改善が必要	50	×	改善不可能 優先的な対応が必要 （改善不可能）
2	片地2号		×	×	○	○	改善が必要	50	×	改善不可能 優先的な対応が必要 （改善不可能）
3	中央1号		○	×	○	×	改善が必要			改善が必要
4	中央2号		×	×	○	×	改善が必要			改善が必要
5	黒土2号	A棟	○	○	○	○	改善不要			改善不要
		B棟	○	○	○	○	改善不要			改善不要
		C棟	○	○	○	○	改善不要			改善不要
6	ラ・メゾン桜		○	△	○	○	改善不要			改善不要
7	茶園		○	×	○	○	改善が必要			改善が必要
8	韭生野第1		○	×	○	×	改善が必要			改善が必要
9	韭生野第2		○	×	○	○	改善が必要			改善が必要
			○	×	○	○	改善が必要			改善が必要
			○	×	○	○	改善が必要			改善が必要
10	五百蔵		×	×	○	○	改善が必要			改善が必要
11	上町	北棟	○	△	○	○	改善不要			改善不要
		南棟	○	△	○	○	改善不要			改善不要
12	上町第2	西棟	○	△	○	○	改善不要			改善不要
		東棟	○	△	○	○	改善不要			改善不要
13	韭生野「香北裕・YOU」		○	△	○	○	改善不要			改善不要
14	韭生野「香北裕・YOU」第2	西棟	○	△	○	○	改善不要			改善不要
		東棟	○	△	○	○	改善不要			改善不要
15	下野尻		○	○	○	○	改善不要			改善不要
			○	○	○	○	改善不要			改善不要
16	三笠		○	×	○	○	改善が必要			改善が必要
			○	×	×	×	改善が必要			改善が必要
17	成矢		○	△	○	○	改善不要			改善不要
			○	△	○	○	改善不要			改善不要
18	栃ヶ丘		○	△	○	○	改善不要			改善不要
19	北村		○	△	○	○	改善不要			改善不要
20	韭生野東		○	×	○	○	改善が必要			改善が必要
21	コーボ太郎丸		○	△	×	×	改善が必要			改善が必要

②-1、②-2 から 1 次判定を整理すると下表の結果となりました。

図表 12 1 次判定結果

		1 次判定 — 2			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
1 次判定 1	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善又は建替	③ 優先的な改善又は優先的な建替	④ 優先的な建替
	黒土2号 ラ・メゾン桜		中央1号	A グループ	
	継続管理について判断を保留する団地	⑤ 維持管理又は用途廃止	⑥ 改善、建替又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替又は優先的な用途廃止
	上町 上町第2 葎生野「香北裕・YOU」 葎生野「香北裕・YOU」第2 下野尻 成矢 栃ヶ丘 北村		中央2号 茶園 葎生野第1 葎生野第2 五百蔵 三笠 葎生野東 コーボ太郎丸		片地1号 片地2号 B グループ

③ 2次判定の実施

1次判定において、事業手法が定まらなかったAグループとBグループの団地・住棟について、2次判定を行います。

2次判定③-1 ライフサイクルコスト(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

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地・住棟のうち、改善か建替か事業手法が定まっていない）と判定されたものについて、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

ライフサイクルコスト(LCC)の比較検証に関しては、本計画においては、計画期間末の耐用年数を超過しているかどうかを判定基準とします。

Aグループ対象となる中央1号の判定結果は、耐用年数を超過していることから、「建替が必要」と判定します。

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

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を保留する団地・住棟）と判定された団地・住棟については、ストック推計を踏まえて「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

令和12年度（2030年度）時点の本市の必要管理戸数は、640戸という推計結果が出ていますが、令和5年4月1日現在で管理している293戸においても不足が生じておらず、空室が生じていることを考慮し（供給ストックは足りているという前提）、下記の2点についての判定を行いました。

Bグループ2次判定①：1次判定における各項目から活用の優先度を設定して判定。

Bグループ2次判定②：計画期間末の耐用年数を超過しているかの判定。

2次判定を整理すると図表13の結果となりました。

図表 13 2 次判定表

No.	団地名		1次判定結果	建設年度	需要	効率性	立地	安全性	○：3点 △：1点 ×：0点 で点数化	
					空室率 ○：30%未満 △：30%以上 40%未満 ×：40%以上	○：市街化区域 ×：市街化調整 区域及び区域外	○：鉄道駅から 1km以内又はバ ス停から500m 以内 ×：上記以外	災害危険区域 ○：指定なし ×：指定あり		○：新耐震基準 △：旧耐震基準 (耐震性あり) ×：耐震性なし
1	片地1号		Bグループ	昭和53年度	○	×	○	○	△	10
2	片地2号		Bグループ	昭和53年度	○	×	○	○	△	10
3	中央1号		Aグループ	昭和63年度						
4	中央2号		Bグループ	昭和63年度	○	○	×	○	○	12
5	黒土2号	A棟	維持管理	平成17年度						
		B棟	維持管理	平成20年度						
		C棟	維持管理	平成19年度						
6	ラ・メゾン桜		維持管理	平成15年度						
7	茶園		Bグループ	昭和62年度	○	×	○	○	○	12
8	蕪生野第1		Bグループ	昭和58年度	○	×	○	○	○	12
9	蕪生野第2	Bグループ	平成5年度	○	×	○	○	○	○	12
		Bグループ	平成6年度	○	×	○	○	○	○	12
		Bグループ	平成7年度	○	×	○	○	○	○	12
10	五百蔵		Bグループ	昭和60年度	○	×	○	×	○	9
11	上町	北棟	Bグループ	平成8年度	○	×	○	○	○	12
		南棟	Bグループ	平成8年度	△	×	○	○	○	10
12	上町第2	西棟	Bグループ	平成16年度	○	×	×	○	○	9
		東棟	Bグループ	平成16年度	○	×	×	○	○	9
13	蕪生野「香北裕・YOU」		Bグループ	平成11年度	○	×	○	○	○	12
14	蕪生野「香北裕・YOU」第2	西棟	Bグループ	平成13年度	○	×	○	○	○	12
		東棟	Bグループ	平成13年度	○	×	○	○	○	12
15	下野尻		Bグループ	平成17年度	○	×	○	×	○	9
16	三笠	Bグループ	昭和60年度	×	×	○	○	○	○	9
		Bグループ	昭和61年度	○	×	○	○	○	○	12
17	成矢		Bグループ	平成7年度	○	×	○	○	○	12
18	栃ヶ丘		Bグループ	平成9年度	○	×	○	○	○	12
19	北村		Bグループ	平成10年度	○	×	○	○	○	12
20	蕪生野東		Bグループ	平成5年度	○	×	○	○	○	12
21	コーポ太郎丸		Bグループ	平成9年度	○	×	○	○	○	12

図表 13 2次判定表（続き）

No.	団地名	活用の優先度 10点以上：高 10点未満：低	判定結果① 高：継続管理する団地 低：当面管理する団地 （建替を前提としない）	耐用年数 （年）	経過年数 （年） 2028年度基準	耐用年数超過	判定結果② ＜継続管理する団地＞ ・耐用年数が残っている団地：維持管理・改善 ・上記以外：建替 ＜当面管理する団地（建替を前提としない）＞ ・耐用年数が残っている団地：維持管理 ・上記以外：用途廃止
1	片地1号	高	継続管理する団地	45	50	×	建替
2	片地2号	高	継続管理する団地	45	50	×	建替
3	中央1号						建替
4	中央2号	高	継続管理する団地	30	40	×	建替
5	黒土2号	A棟					維持管理
		B棟					維持管理
		C棟					維持管理
6	ラ・メゾン桜						維持管理
7	茶園	高	継続管理する団地	30	41	×	建替
8	韭生野第1	高	継続管理する団地	30	45	×	建替
9	韭生野第2	高	継続管理する団地	30	35	×	建替
		高	継続管理する団地	30	34	×	建替
		高	継続管理する団地	30	32	×	建替
10	五百蔵	低	当面管理する団地 （建替を前提としない）	30	43	×	用途廃止
11	上町	北棟	高 継続管理する団地	70	31	○	維持管理
		南棟	高 継続管理する団地	70	31	○	維持管理
12	上町第2	西棟	低 当面管理する団地 （建替を前提としない）	70	24	○	維持管理
		東棟	低 当面管理する団地 （建替を前提としない）	70	24	○	維持管理
13	韭生野「香北裕・YOU」	高	継続管理する団地	70	29	○	維持管理
14	韭生野「香北裕・YOU」第2	西棟	高 継続管理する団地	70	27	○	維持管理
		東棟	高 継続管理する団地	70	27	○	維持管理
15	下野尻	低	当面管理する団地 （建替を前提としない）	70	23	○	維持管理
16	三笠	低	当面管理する団地 （建替を前提としない）	30	43	×	用途廃止
		高	継続管理する団地	30	42	×	建替
17	成矢	高	継続管理する団地	70	33	○	維持管理
18	栃ヶ丘	高	継続管理する団地	70	31	○	維持管理
19	北村	高	継続管理する団地	70	30	○	維持管理
20	韭生野東	高	継続管理する団地	30	35	×	建替
21	コーポ太郎丸	高	継続管理する団地	70	31	○	改善

図表 14 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)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	黒土2号 ラ・メゾン桜 上町 蕨生野「香北裕・YOU」 蕨生野「香北裕・YOU」第2 成矢 栃ヶ丘 北村		コーポ太郎丸	中央1号 中央2号 茶園 蕨生野第1 蕨生野第2 三笠（S61築） 蕨生野東			片地1号 片地2号
建替を前提とし ない 当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	上町第2 下野尻			五百蔵 三笠（S60築）			

④ 3次判定の実施

1次、2次判定結果を踏まえ、3次判定を実施し、以下の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。集約や再編等の検討対象となりうる団地・住棟や、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。

次の項目から集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定を行います。

【検討1】団地単位での効率的活用に関する検討

・三笠については、住棟によって空き室率が異なる等、判定が分かれています。地域バランス等の観点から政策的な検討が必要であることから、三笠団地全体を「当面維持管理する団地」と位置づけます。

【検討2】集約・再編等の可能性に関する検討

・茶園については、管理戸数が2戸のみであり、ストック量の確保を行う場合も他の団地の建替時で確保することもできるため、集約を前提に、用途廃止とします。

<判定結果>

集約・再編等の可能性、団地単位での効率的活用に関する検討を考慮して、3次判定を行った結果は図表15のとおりです。

図表15 1次～3次判定結果

No.	団地名		1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果
1	片地1号		優先的な建替又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
2	片地2号		優先的な建替又は優先的な用途廃止	優先的な建替	優先的な建替
3	中央1号		改善又は建替	建替	建替
4	中央2号		改善、建替又は用途廃止	建替	建替
5	黒土2号	A棟	維持管理	維持管理	維持管理
		B棟	維持管理	維持管理	維持管理
		C棟	維持管理	維持管理	維持管理
6	ラ・メゾン桜		維持管理	維持管理	維持管理
7	茶園		改善、建替又は用途廃止	建替	用途廃止
8	韭生野第1		改善、建替又は用途廃止	建替	建替
9	韭生野第2		改善、建替又は用途廃止	建替	建替
10	五百蔵		改善、建替又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
11	上町	北棟	維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理
		南棟	維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理
12	上町第2	西棟	維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
		東棟	維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
13	韭生野「香北裕・YOU」		維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理
14	韭生野「香北裕・YOU」第2	西棟	維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理
		東棟	維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理
15	下野尻		維持管理又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
16	三笠		改善、建替又は用途廃止	建替／用途廃止	当面維持管理
17	成矢		維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理
18	栃ヶ丘		維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理
19	北村		維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理
20	韭生野東		改善、建替又は用途廃止	建替	建替
21	コーボ太郎丸		改善、建替又は用途廃止	改善	改善

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 年間）のうちに想定される事業、改善事業、建替事業等の概算事業費及び実施時期を設定します。

図表 16 事業費試算表

No.	団地名		3 次判定結果	構造	戸数	経過年数（年） 2023年度基準	対策事業項目	概算事業費（千円） ＜中長期的な期間（30年間）の合計＞			概算事業費 （千円）
								2019～ 2028年度 （計画期間）	2029～ 2038年度	2039～ 2048年度	
1	片地1号		優先的な建替	簡易 耐火RC	11	45	建替	194,810			194,810
2	片地2号		優先的な建替	簡易 耐火RC	9	45	建替	159,390			159,390
3	中央1号		建替	木造	16	35	建替		283,360		283,360
4	中央2号		建替	木造	8	35	建替		141,680		141,680
5	黒土2号	A棟	維持管理	耐火RC	28	18	部分改善 （屋上・外壁）	50,000			50,000
		B棟	維持管理	耐火RC	18	15	部分改善 （屋上・外壁）	35,000			35,000
		C棟	維持管理	耐火RC	24	16	部分改善 （屋上・外壁）	42,500			42,500
6	ラ・メゾン桜		維持管理	耐火RC	10	20	部分改善 （外壁）	17,149			17,149
7	茶園		用途廃止	木造	2	36	除却			2,000	2,000
8	菰生野第1		建替	木造	6	40	建替		115,920		115,920
9	菰生野第2		建替	木造	14	30	建替		247,940		247,940
10	五百蔵		用途廃止	木造	5	38	除却			5,000	5,000
11	上町	北棟	維持管理	耐火RC	6	26	部分改善 （屋上・外壁）			3,870	3,870
		南棟	維持管理	耐火RC	6	26	部分改善 （屋上・外壁）			3,870	3,870
12	上町第2	西棟	当面維持管理	耐火RC	6	19	部分改善 （屋上・外壁）	33,341			33,341
		東棟	当面維持管理	耐火RC	6	19					
13	菰生野「香北裕・YOU」		維持管理	耐火RC	12	24	部分改善 （屋上・外壁）			7,740	7,740
14	菰生野「香北裕・YOU」第2	西棟	維持管理	耐火RC	6	22	部分改善 （屋上・外壁）			3,870	3,870
		東棟	維持管理	耐火RC	6	22	部分改善 （屋上・外壁）			3,870	3,870
15	下野尻		当面維持管理	耐火RC	24	18	部分改善 （屋上・外壁）	38,775			38,775
16	三笠		当面維持管理	木造	8	37					0
17	成矢		維持管理	耐火SRC	25	28	部分改善 （屋上、エレベーター及び貯水槽更新）		10,600		10,600
18	栃ヶ丘		維持管理	耐火RC	12	26	部分改善 （屋上・外壁）	20,790			20,790
19	北村		維持管理	耐火RC	8	25	部分改善 （屋上・外壁）	16,500			16,500
20	菰生野東		建替	木造	5	30	建替		88,550		88,550
21	コーボ太郎丸		改善	耐火RC	12	26	部分改善 （屋上・外壁）	54,835			54,835
合計額								663,090	888,050	30,220	1,581,360

図表 17 概算事業費の算出根拠

項目	参考
建築費	国交省住宅局標準工事費（R5）の構造別単価
除却工事費	「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」より戸当たり 100 万円。
改善工事費	「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」及び「改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究(その7) 報告書」より算出

図表 18 事業手法別戸数表

公営住宅管理戸数	293戸
維持管理及び改善予定戸数	217戸
建替事業予定戸数	69戸
除却検討戸数	7戸

6. 公営住宅等ごとの整備実施方針

1～3 次判定結果、中長期の見通しを踏まえて、公営住宅等ごとに整備実施方針を整理しました。

◆片地1号 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	片地1号	所属課	管財課
所在地	土佐山田町神母ノ木265-1	総延床面積 (㎡)	652.30
管理戸数 (戸)	11	入居済戸数 (戸) 2023.4.1時点	11

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
片地1号	652.30	簡易耐火RC	1978/4/1	194,810	194,810

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	A 良好

(4) 実施計画

	実施年度	主な工事事業名称	工事事業費 (千円)
施設に係る 主な工事事業 (予定含む)	2012年度	外壁塗装等	33,312 ※片地1号と片地2号の合計
	2019～ 2028年度	建替え	194,810
管理上の課題	劣化事象はないものの、老朽化が進行しており、入居者の居住性にも課題がある。また、トイレが汲み取り式となっている。		
今後のあり方	計画期間中に建替えを検討する。建替えの際に下水道接続工事を行う。		
方針	計画期間中に建替え	マネジメント期	2019～2028年度 (計画期間)

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		建物全景	

◆片地2号 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	片地2号	所属課	管財課
所在地	土佐山田町神母ノ木236	総延床面積 (㎡)	533.70
管理戸数 (戸)	9	入居済戸数 (戸) 2023.4.1時点	8

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019~2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019~2048年度) の概算事業費 (千円)
片地2号	533.70	簡易耐火RC	1978/4/1	159,390	159,390

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	B 部分的に劣化
外壁	A 良好

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事業 (予定含む)	実施年度	主な工事業名称	工事業費 (千円)
	2012年度	外壁塗装等	33,312 ※片地1号と片地2号の合計
	2019~ 2028年度	建替え	159,390
管理上の課題	劣化事象はないものの、老朽化が進行しており、入居者の居住性にも課題がある。また、トイレが汲み取り式となっている。屋根部分で草が生えている箇所がある。		
今後のあり方	計画期間中に建替えを検討する。建替えの際に下水道接続工事を行う。		
方針	計画期間中に建替え	マネジメント期	2019~2028年度 (計画期間)

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		屋根・屋上 草の堆積	

◆中央1号 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	中央1号	所属課	管財課
所在地	土佐山田町宝町2-84	総延床面積 (㎡)	1,008.00
管理戸数 (戸)	16	入居済戸数 (戸) 2023.4.1時点	16

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
中央1号	1,008.00	木造	1988/4/1	-	283,360

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	B 部分的に劣化
外壁	D 劣化度が深刻

(4) 実施計画

	実施年度	主な工事事業名称	工事事業費 (千円)
施設に係る 主な工事事業 (予定含む)	2007年度	外壁塗装等	9,660
	2029～ 2038年度	建替え	283,360
管理上の課題	老朽化が進行しており、特にバルコニーが変形している状態である。 入居者より雨漏りの報告あり。		
今後のあり方	2029～2038年度に建替えを検討する。		
方針	建替え	マネジメント期	2029～2038年度

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
バルコニー 変形		外壁 ひび割れ	

◆中央2号 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	中央2号	所属課	管財課
所在地	土佐山田町1975-3	総延床面積 (㎡)	504.00
管理戸数 (戸)	8	入居済戸数 (戸) 2023.4.1時点	8

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019~2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019~2048年度) の概算事業費 (千円)
中央2号	504.00	木造	1988/4/1	-	141,680

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	B 部分的に劣化
外壁	D 劣化度が深刻

(4) 実施計画

	実施年度	主な工事業名称	工事業費 (千円)
施設に係る 主な工事業 (予定含む)	2008年度	外壁塗装等	6,090
	2029~ 2038年度	建替え	141,680
管理上の課題	老朽化が進行しており、特にバルコニーが変形している状態である。 また、トイレが汲み取り式となっている。		
今後のあり方	2029~2038年度に建替えを検討する。		
方針	建替え	マネジメント期	2029~2038年度

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		バルコニー 変形	

◆黒土2号 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	黒土2号	所属課	管財課
所在地	土佐山田町2019	総延床面積 (㎡)	4,537.63
管理戸数 (戸)	70	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	67

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
A棟	1,815.71	耐火RC	2005/11/1	50,000	50,000
B棟	1,165.80	耐火RC	2009/3/27	35,000	35,000
C棟	1,556.12	耐火RC	2007/10/31	42,500	42,500

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上 (A棟)	B 部分的に劣化
屋根・屋上 (B・C棟)	A 良好
外壁	A 良好

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事業 (予定含む)	実施年度	主な工事業名称	工事業費 (千円)
	2019～ 2028年度	部分改善(屋根・屋上、外壁)	127,500
管理上の課題	A棟のアスファルト保護防水の箇所で、排水不良、タイルの膨れ、土や雑草のつまり等が見られる。		
今後のあり方	計画期間中に部分改善(屋根・屋上、外壁)を検討する。		
方針	計画期間中に部分改善	マネジメント期	2019～2028年度 (計画期間)

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

A棟 建物全景		B棟 建物全景	
C棟 建物全景		A棟 アスファルト保護防水の劣化	

◆ラ・メゾン桜 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	ラ・メゾン桜	所属課	管財課
所在地	土佐山田町宝町2-17	総延床面積 (㎡)	586.82
管理戸数 (戸)	10	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	10

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019~2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019~2048年度) の概算事業費 (千円)
ラ・メゾン桜	586.82	耐火RC	2004/3/10	17,149	17,149

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	A 良好

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事事業 (予定含む)	実施年度	主な工事事業名称	工事事業費 (千円)
	2021年度	外壁塗装等	17,149
管理上の課題	2021年度に改修を実施したため、劣化事象等は見られない。		
今後のあり方	適切に維持管理を行う。		
方針	維持管理	マネジメント期	-

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		建物全景	

◆茶園 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	茶園	所属課	管財課
所在地	香北町美良布655-8	総延床面積 (㎡)	134.00
管理戸数 (戸)	2	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	2

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
茶園	134.00	木造	1987/4/1	-	2,000

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	B 部分的に劣化
外壁	B 部分的に劣化

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事業 (予定含む)	実施年度	主な工事業名称	工事業費 (千円)
	2009年度	屋根・屋上、外壁塗装等	28,590 ※茶園、葎生野第1、葎生野第2、葎生野東、五百蔵の合計
	2039～ 2048年度	除却	2,000
管理上の課題	屋根の瓦が全体的に汚れている。 外壁の塗装がはがれている箇所あり。		
今後のあり方	用途廃止検討とし、2039～2048年度に除却を検討する。		
方針	除却	マネジメント期	2039～2048年度

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
塗装のはがれ		屋根の汚れ	

◆ 蕨生野第1 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	蕨生野第1	所属課	管財課
所在地	香北町蕨生野629	総延床面積 (㎡)	362.40
管理戸数 (戸)	6	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	5

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
蕨生野第1	362.40	木造	1984/3/23	-	115,920

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	C 全体的に劣化

(4) 実施計画

	実施年度	主な工事事業名称	工事事業費 (千円)
施設に係る 主な工事事業 (予定含む)	2009年度	屋根・屋上、外壁塗装等	28,590 ※茶園、蕨生野第1、蕨生野第2、蕨生野東、五百蔵の合計
	2029～ 2038年度	建替え	115,920
管理上の課題	全体的に塗仕上げの塗装の剥がれが見られる。 玄関部分の壁が壊れている棟あり。床が劣化している棟もある。 一部の棟で庭側に草木が茂っている。		
今後のあり方	2029～2038年度に建替えを検討する。		
方針	建替え	マネジメント期	2029～2038年度

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		塗装のはがれ	
玄関部分壁		庭側の草木	

◆ 荳生野第2 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	荳生野第2	所属課	管財課
所在地	香北町荳生野851-1	総延床面積 (㎡)	1,178.00
管理戸数 (戸)	14	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	14

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019~2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019~2048年度) の概算事業費 (千円)
平成5年度築	492.00	木造	1994/3/22	-	247,940
平成6年度築	425.00	木造	1995/3/29		
平成7年度築	261.00	木造	1996/4/1		

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	B 部分的に劣化

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事事業 (予定含む)	実施年度	主な工事事業名称	工事事業費 (千円)
	2009年度	屋根・屋上、外壁塗装等	28,590 ※茶園、荳生野第1、荳生野第2、荳生野東、五百蔵の合計
	2029~ 2038年度	建替え	247,940
管理上の課題	外壁塗装等を行っているが、外壁の一部において、修繕した後の箇所ですらに亀裂が入っている部分あり。 屋根についても、一部棟の修繕は行っているが、本来は全ての棟で葺き替えが必要である。		
今後のあり方	2029~2038年度に建替えを検討する。		
方針	建替え	マネジメント期	2029~2038年度

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
外壁の亀裂		屋根の汚れ、劣化	

◆五百蔵 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	五百蔵	所属課	管財課
所在地	香北町五百蔵1225-1	総延床面積 (㎡)	317.70
管理戸数 (戸)	5	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	5

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
五百蔵	317.70	木造	1986/3/10	-	5,000

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	A 良好

(4) 実施計画

	実施年度	主な工事業名称	工事業費 (千円)
施設に係る 主な工事業 (予定含む)	2009年度	屋根・屋上、外壁塗装等	28,590 ※茶園、葎生野第1、葎生野第2、葎生野東、五百蔵の合計
	2039～ 2048年度	除却	5,000
管理上の課題	外壁塗装等行っており、劣化事象はないものの、老朽化は進行している。 室内については全体的に劣化しており、脱衣所や壁の個別修繕をしている。		
今後のあり方	用途廃止検討とし、2039～2048年度に除却を検討する。		
方針	除却	マネジメント期	2039～2048年度

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		建物全景	

◆上町 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	上町	所属課	管財課
所在地	香北町美良布2701-5	総延床面積 (㎡)	840.60
管理戸数 (戸)	12	入居済戸数 (戸) 2023.4.1時点	10

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019~2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019~2048年度) の概算事業費 (千円)
北棟	390.60	耐火RC	1997/4/1	-	3,870
南棟	450.00	耐火RC	1997/4/1	-	3,870

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	A 良好

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事業 (予定含む)	実施年度	主な工事業名称	工事業費 (千円)
	2016年度	屋根・屋上、外壁塗装等	21,665
	2039~ 2048年度	部分改善(屋根・屋上、外壁塗装等)	7,740
管理上の課題	2016年度に改修を実施したため、劣化事象等は見られない。		
今後のあり方	2039~2048年度に部分改善(屋上・外壁)を検討する。		
方針	部分改善	マネジメント期	2039~2048年度

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		建物全景	

◆上町第2 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	上町第2	所属課	管財課
所在地	香北町美良布780-1	総延床面積 (㎡)	943.20
管理戸数 (戸)	12	入居済戸数 (戸) 2023.4.1時点	12

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019~2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019~2048年度) の概算事業費 (千円)
西棟	444.60	耐火RC	2005/1/14	33,341	33,341
東棟	498.60	耐火RC	2005/1/14		

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	A 良好

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事事業 (予定含む)	実施年度	主な工事事業名称	工事事業費 (千円)
	2022年度	屋根・屋上、外壁塗装等	33,341
管理上の課題	2022年度に改修を実施したため、劣化事象等は見られない。		
今後のあり方	適切に維持管理を行う。		
方針	維持管理	マネジメント期	-

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		建物全景	

◆ 荏生野「香北裕・YOU」 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	荏生野「香北裕・YOU」	所属課	管財課
所在地	香北町荏生野692-1	総延床面積 (㎡)	686.40
管理戸数 (戸)	12	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	12

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
荏生野「香北裕・YOU」	686.40	耐火RC	1999/4/1	-	7,740

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	A 良好

(4) 実施計画

	実施年度	主な工事業名称	工事業費 (千円)
施設に係る 主な工事業 (予定含む)	2017年度	屋根・屋上、外壁塗装等	21,137
	2039～ 2048年度	部分改善(屋根・屋上、外壁塗装等)	7,740
管理上の課題	2017年度に改修を実施したため、劣化事象等は見られない。ただし、渡り廊下の雨漏り等は生じている箇所があるので、必要に応じて修繕が必要である。		
今後のあり方	2039～2048年度に部分改善(屋根・屋上、外壁塗装等)を検討する。		
方針	部分改善	マネジメント期	2039～2048年度

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		建物全景	

◆蕨生野「香北裕・YOU」第2 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	蕨生野「香北裕・YOU」第2	所属課	管財課
所在地	香北町蕨生野692-2	総延床面積 (㎡)	867.90
管理戸数 (戸)	12	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	12

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
西棟	423.90	耐火RC	2002/1/31	-	3,870
東棟	444.00	耐火RC	2002/1/31	-	3,870

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	A 良好

(4) 実施計画

	実施年度	主な工事業名称	工事業費 (千円)
施設に係る 主な工事業 (予定含む)	2018年度	屋根・屋上、外壁塗装等	26,015
	2039～ 2048年度	部分改善(屋根・屋上、外壁塗装等)	7,740
管理上の課題	2018年度に改修を実施したため、劣化事象等は見られない。		
今後のあり方	2039～2048年度に部分改善(屋根・屋上、外壁塗装等)を検討する。		
方針	部分改善	マネジメント期	2039～2048年度

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		建物全景	

◆下野尻 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	下野尻	所属課	管財課
所在地	香北町下野尻248	総延床面積 (㎡)	1,792.00
管理戸数 (戸)	24	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	22

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019~2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019~2048年度) の概算事業費 (千円)
下野尻	1,792.00	耐火RC	2006/2/3	38,775	38,775

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A
外壁	A

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事事業 (予定含む)	実施年度	主な工事事業名称	工事事業費 (千円)
	2023年度	屋根・屋上、外壁塗装等	38,775
管理上の課題	2023年度に改修を実施したため、劣化事象等は見られない。		
今後のあり方	適切に維持管理を行う。		
方針	維持管理	マネジメント期	-

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		建物全景	

◆三笠 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	三笠	所属課	管財課
所在地	物部町大栃1280	総延床面積 (㎡)	536.00
管理戸数 (戸)	8	入居済戸数 (戸) 2023.4.1時点	5

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
昭和60年度築	268.00	木造	1985/4/1	-	-
昭和61年度築	268.00	木造	1986/4/1		

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	B 部分的に劣化
外壁	B 部分的に劣化

(4) 実施計画

実施年度	主な工事業名称	工事業費 (千円)
2006年～ 2007年度	外壁塗装等	20,660
施設に係る 主な工事業 (予定含む)		
管理上の課題	屋根の瓦が全体的に汚れている。 塗装がはがれている箇所あり。	
今後のあり方	適切に維持管理を行う。	
方針	維持管理	マネジメント期 -

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
屋根瓦の汚れ		塗装のはがれ	

◆成矢 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	成矢	所属課	管財課
所在地	物部町大橋1543	総延床面積 (㎡)	1,811.86
管理戸数 (戸)	25	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	21

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
成矢	1,811.86	耐火SRC	1995/12/6	-	10,600

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	B 部分的に劣化
外壁	A 良好

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事業 (予定含む)	実施年度	主な工事業名称	工事業費 (千円)
	2013年度	外壁塗装等	39,809
	2029～ 2038年度	部分改善 (屋根・屋上、エレベーター及び貯水槽更新)	10,600
管理上の課題	2013年度に改修を実施したため、目立った劣化事象等はないが、最上階の通路の天井部分に雨漏りによる塗装の剥がれあり。 また、貯水槽とエレベーターの更新時期を検討する必要がある。		
今後のあり方	2029～2038年度に部分改善 (屋根・屋上、エレベーター及び貯水槽更新) を検討する。		
方針	部分改善	マネジメント期	2029～2038年度

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		通路天井の塗装の剥がれ	

◆栃ヶ丘 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	栃ヶ丘	所属課	管財課
所在地	物部町大栃1282	総延床面積 (㎡)	764.40
管理戸数 (戸)	12	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	9

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
栃ヶ丘	764.40	耐火RC	1998/3/1	20,790	20,790

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	A 良好

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事事業 (予定含む)	実施年度	主な工事事業名称	工事事業費 (千円)
	2019年度	屋根・屋上、外壁塗装等	20,790
管理上の課題	2019年度に改修を実施したため、劣化事象等は見られない。		
今後のあり方	適切に維持管理を行う。		
方針	維持管理	マネジメント期	—

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		建物全景	

◆北村 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	北村	所属課	管財課
所在地	物部町大栃2304-1	総延床面積 (㎡)	571.20
管理戸数 (戸)	8	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	6

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
北村	571.20	耐火RC	1998/9/1	16,500	16,500

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	A 良好

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事事業 (予定含む)	実施年度	主な工事事業名称	工事事業費 (千円)
	2020年度	屋根・屋上、外壁塗装等	16,500
管理上の課題	2020年度に改修を実施したため、劣化事象等は見られない。		
今後のあり方	適切に維持管理を行う。		
方針	維持管理	マネジメント期	—

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		建物全景	

◆荏生野東 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	荏生野東	所属課	管財課
所在地	香北町荏生野852-1	総延床面積 (㎡)	390.00
管理戸数 (戸)	5	入居済戸数 (戸) 2023.4.1時点	5

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
荏生野東	390.00	木造	1993/6/29	-	88,550

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	A 良好
外壁	A 良好

(4) 実施計画

	実施年度	主な工事業名称	工事業費 (千円)
施設に係る 主な工事業 (予定含む)	2009年度	屋根・屋上、外壁塗装等	28,590 ※茶園、荏生野第1、荏生野第2、荏生野東、五百蔵の合計
	2029～ 2038年度	建替え	88,550
管理上の課題	外壁塗装等行っており、劣化事象はないものの、老朽化は進行している。		
今後のあり方	2029～2038年度に建替えを検討する。		
方針	建替え	マネジメント期	2029～2038年度

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
建物全景		建物全景	

◆コーポ太郎丸 個別施設計画

(1) 施設概要

施設名称	コーポ太郎丸	所属課	管財課
所在地	香北町太郎丸656	総延床面積 (㎡)	994.56
管理戸数 (戸)	12	入居済戸数 (戸) 2023. 4. 1時点	9

(2) 施設を構成する主な建物及び概算事業費

建物名・棟名	延床面積 (㎡)	構造	建築年月日	計画期間中 (2019～2028年度) の概算事業費 (千円)	今後30年間 (2019～2048年度) の概算事業費 (千円)
コーポ太郎丸	994.56	耐火RC	1998/3/31	54,835	54,835

(3) 施設老朽化判定

現地 (目視) 調査による建物老朽化判定	
屋根・屋上	C 全体的に劣化
外壁	C 全体的に劣化

(4) 実施計画

施設に係る 主な工事事業 (予定含む)	実施年度	主な工事事業名称	工事事業費 (千円)
	2024年度	屋根・屋上、外壁塗装等	54,835
管理上の課題	平成30年4月1日高知県住宅供給公社より取得した団地である。 外壁は部分的にひび割れがあり、シーリング材についても、硬化やひび割れがみられる。 また、屋根材が変色、劣化している。		
今後のあり方	計画期間中に屋根・屋上、外壁塗装等の改善を実施する。		
方針	計画期間中に部分改善(屋根・屋上、外壁塗装等)	マネジメント期	2019～2028年度 (計画期間)

(5) 施設を構成する主な建物または劣化箇所

建物全景		建物全景	
シーリング材の 硬化・ひび割れ		屋根材の変 色、劣化	

7. 点検の実施方針

建築基準法第 12 条に規定される法定点検だけではなく、法定点検の対象外の住棟においても同様の定期点検を実施することが重要となります。さらに不具合への迅速な対応を図る観点から、定期点検の他に日常的な保守点検を実施し、日常的な保守点検結果をデータベース化することで定期点検に反映します。

(1) 点検の実施方針

建築基準法第 12 条に規定される法定点検は概ね 6 ヶ月～3 年までの間隔において実施されているため、建築基準法第 12 条のレベルの定期点検も概ね 6 ヶ月～3 年までの間隔において実施します。具体的な期間は、建築基準法第 12 条の点検周期に基づいて行います。

日常点検については、日常点検マニュアルを整備し、半年に 1 回程度実施します。

(2) データベース化

上記の点検結果は、公営住宅等維持管理のためのデータベースを作成し、管理・運用を行います。

8. 計画修繕の実施方針

残りの供用期間が短い建替対象住棟においては、長期修繕計画に予定されている計画修繕を実施しないものとします。

また、公営住宅等長寿命化計画における改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施します。

標準修繕周期は、次頁以降の修繕周期表を基本とし、このうち、屋根・屋上や外壁、給排水設備等の修繕周期を踏まえ、30 年程度ごとに大規模な改修を行い、公営住宅等の性能の維持向上に努めます。

図表 19 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツト天端・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、隔て板柵、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	○				
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	○				

図表 19 修繕周期表（続き）

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
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污水管 （屋内）	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50 年	鋳鉄管	①		○			
③排水管 （屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30 年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管 （屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10 年		－		○			
②ガス管 （屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6 年		－	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	

図表 19 修繕周期表（続き）

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 3 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	○				
1 4 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				○	
1 5 立体駐車場設備										
① 自走式駐車場	ブレハブ造（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				○	
1 6 外構・附属施設										
① 外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
② 附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○
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				○	
	分電盤	取替	15 年		①		○			
② 設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参考文献凡例

- 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）

9. 改善事業の実施方針

公営住宅等の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとの実施方針は、以下のとおりとします。

（居住性向上型）

実施方針：引き続き活用を図る住宅ストックを中心に、住戸・住棟設備の機能向上を行うことで、入居者がより快適に居住できるようにします。

（福祉対応型）

実施方針：引き続き活用を図る住宅ストックを中心に、住戸のバリアフリー化等を進めることで、高齢者・障がい者が安全・安心に居住できるようにします。

（安全性確保型）

実施方針：防火・防犯や転倒防止など、安全に配慮した改善を行います。

（長寿命化型）

実施方針：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います。

10. 建替事業の実施方針

活用手法の判定結果や将来必要管理戸数、地域や団地ごとの実情、本市の財政状況等を勘案して建替団地を設定します。建替事業を実施するにあたり、整備や活用内容について、下記のとおり方針を設定します。

①住宅及び住環境整備

- （１）高齢者及び障がい者の自立を支援する住宅・居住環境対策
- （２）子育て世帯や若者層の世帯を支援する住宅・居住環境対策
- （３）バリアフリー・ユニバーサルデザインを考慮した住宅整備
- （４）自然環境との調和に配慮した住宅対策
- （５）環境負荷の軽減
- （６）多様なライフステージ（住み替え）への対応
- （７）安全・安心な住宅市街化の形成

②住宅ストックの活用

- （１）リフォーム対策
- （２）既存の住宅ストックの有効活用

③居住水準の改善

- （１）耐震性の確保
- （２）住宅の品質確保

11. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定は、次に示す様式1～3に示すとおりです。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：香美市																		
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(香美市住宅)												
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										棟あたり LCC 縮減効果 (千円/年)	備考 (戸当 りLCC縮 減効果)
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		
黒土2号	A棟	28	耐火RC	H17									屋上防水 外壁改修				2,143	77
黒土2号	B棟	18	耐火RC	H20											屋上防水 外壁改修		1,330	74
黒土2号	C棟	24	耐火RC	H19										屋上防水 外壁改修			1,810	75
コーボ太郎丸		12	耐火RC	H9								屋上防水 外壁改修					1,125	94

【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：香美市

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	概算事業費（千円）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
片地1号		11	簡易耐火RC	S53			R7～R10	354,200	
片地2号		9	簡易耐火RC	S53					

【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)
対象無し

12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

<ライフサイクルコストの基本的な考え方>

ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方は下記のとおりです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

[単位 千円/棟・年]

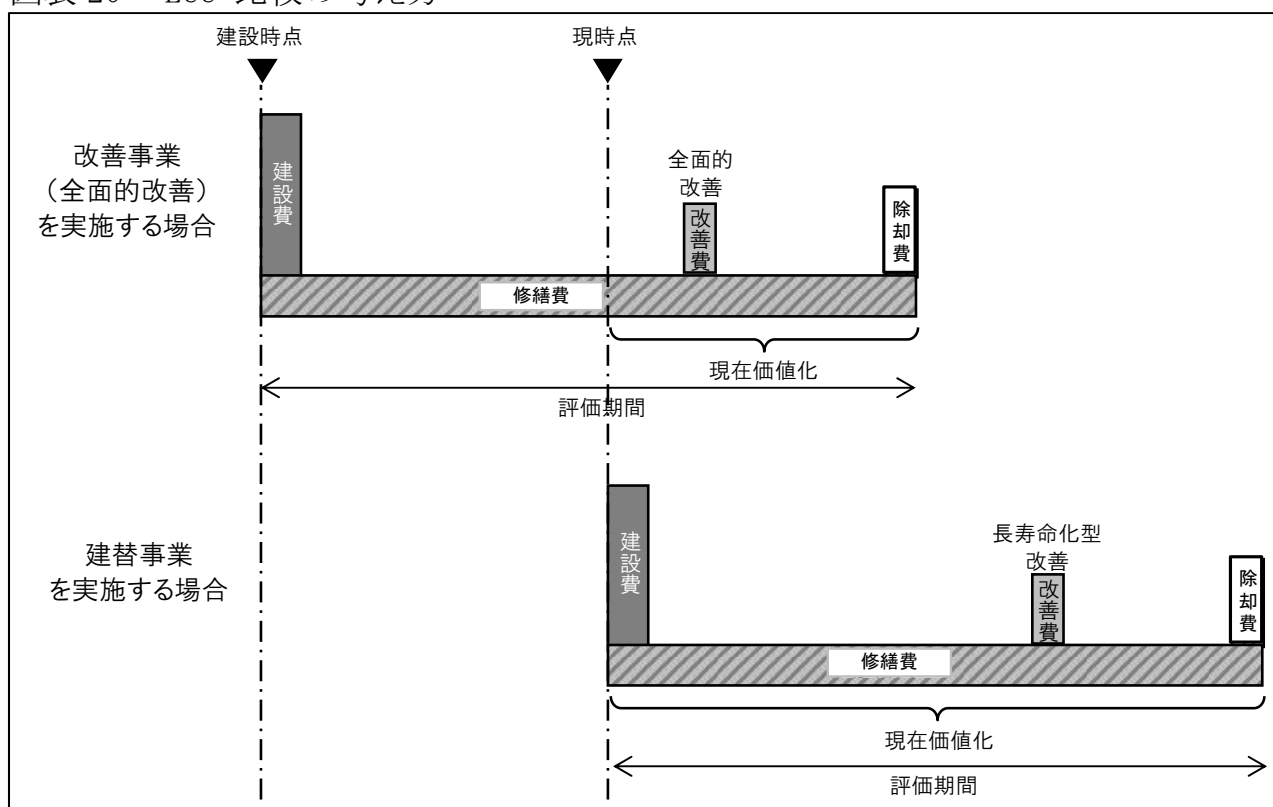
＜ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方＞

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は下記のとおりです。

■改善事業と建替事業の LCC 比較の考え方

- ①建替事業を実施する場合の LCC＝（建設費＋修繕費＋全面的改善費＋除却費）
／建設～築後 50 年までの使用年数
- ・ 築後 50 年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
- ②改善事業を実施する場合の LCC＝（建設費＋修繕費＋長寿命化型改善費＋除却費）
／建設～築後 70 年までの使用年数
- ・ 築後 70 年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。

図表 20 LCC 比較の考え方



「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の解説では、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公営住宅等については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」の算出を行うこととなっています。

算出にあたっては、「LCC 算定プログラム」を使用しますが、本プログラムの想定対象が耐火構造となっているため、本計画においても、耐火構造の団地を対象として、算定を行います。

計画前 LCC － 計画後 LCC >0 であれば、改善事業を行う効果があると判断できますが、改善対象の団地については全て効果ありとなりました。

図表 21 LCC 算出結果

団地名	戸数	計画前 LCC (円／戸・年)	計画後 LCC (円／戸・年)	年平均縮減額 (円／戸・年)
黒土 2 号 A 棟	28	307, 218	230, 686	76, 532
黒土 2 号 B 棟	18	296, 535	222, 624	73, 912
黒土 2 号 C 棟	24	301, 923	226, 486	75, 437
コーポ太郎丸	12	363, 907	270, 156	93, 752

13. 香美市公共施設等総合管理計画との整合性

公共施設等総合管理計画では、本市の公共施設やインフラ施設を取り巻く多くの課題と公共施設マネジメントの検討を踏まえて、公共施設等の総合的な管理に関する基本的な方針を設定しています。これは本市の公共施設に関連する大きな柱となっているため、本計画を策定するうえでも重要なものとなります。

本計画の内容を総合管理計画にも反映をすることで整合性を図り、本市として、より充実した公共施設マネジメントを推進します。

香美市公営住宅等長寿命化計画
(公営住宅等個別施設計画)

令和 7 年 3 月一部改訂
香美市 管財課

〒782-8501
高知県香美市土佐山田町宝町 1 丁目 2 番 1 号
電話：0887-53-3113 FAX：0887-53-5958