

第3章

市営住宅長寿命化計画

第3章 市営住宅長寿命化計画

1. 市営住宅長寿命化計画の目的

かほく市においては、老朽した木造市営住宅の集約化を進め、現在は全て鉄筋コンクリート構造の集合建て住宅となっている。しかし、鉄筋コンクリート構造の集合建て住宅では、建設から20～30年が経過し、経年劣化が目立つ住棟や設備機器類の更新時期を迎える住棟があり、計画的な修繕が求められている。

また、かほく市の厳しい行財政状況において、計画的かつ効率的な修繕・改善工事により長寿命化とライフサイクルコストを縮減することが重要となっている。

また、国の指針においては、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指すためには、以下の3点について取り組むことが必要とされている。

- ① 定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
- ② 計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- ③ 長寿命化に資する改善事業の実施

以上を踏まえ、日常点検の強化、早期の修繕により更新コストの削減を目指すため、市営住宅の長寿命化計画を策定し、各種の施策を推進していくこととする。

2. 市営住宅整備の基本理念と基本方針

2-1 計画課題の整理

課題1 既存市営住宅の長寿命化への対応

予防保全的観点を重視し、ライフサイクルコスト縮減の取組みを行う必要がある。

課題2 公的借家の担う役割の再検討

住宅セーフティネットとしての機能を維持する必要がある。

課題3 家族のタイプや入居者属性に対応した住戸確保

少人数世帯や子育て世帯向けの住戸を確保するとともに、高齢者単独世帯や高齢夫婦のみ世帯の受け皿となる住戸を確保する必要がある。

課題4 的確かつ多様な世帯が入居するための対応策

団地内コミュニティ活性化のために、入居者が特定の世帯に偏らないよう、多様な世帯がバランスよく入居できる取組みを行う必要がある。

課題5 適切な管理戸数の維持

今後の人口動向も見据えた上で、適切な管理戸数の検討を行う。

2－2 市営住宅整備の基本理念

市営住宅のうち、（1）住宅セーフティネットの役割、（2）福祉部門や民間住宅市場との連携を行うことを基本として、下記のとおり基本理念を定める。

■地域の中で誰もが安全・安心して生活できる住宅セーフティネットとしての役割

■福祉部門や民間住宅市場と連携しながら、様々な世代が交流することができる居住環境を備える

2－3 市営住宅整備の基本方針

計画課題及び基本理念に基づき、下記のとおり基本方針を定め、良好な市営住宅の確保や長寿命化に向けた各種の施策を推進する。

【分野1】良好なストックとしての適切な管理に関する方針

方針1 日常的な維持管理においては、事後保全から予防保全へ

方針2 ライフサイクルコスト縮減を図るための、修繕計画の策定

方針3 人口減少社会を見据えた適切な管理戸数の維持

【分野2】住宅セーフティネットとしての機能に関する方針

方針4 公営住宅の需要への対応

方針5 真に住宅に困窮している世帯へ住戸を供給

【分野3】多世代が暮らす場としての整備に関する方針

方針6 住戸プランの多様化

方針7 市営住宅も含めた近居制度の導入を検討

2－4 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握および日常的な維持管理の方針

- ・管理する市営住宅の修繕履歴（経常修繕・計画修繕）を記録し、団地別・住棟別にカルテを作成する。
- ・管理する市営住宅の保守・点検や必要な法定点検を正しく実施する。
- ・場当たり的・対処療法的な維持管理から、事前の予防保全的な維持管理を実施する。
- ・市営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進する。

(2) 長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・長期的な修繕計画に基づく計画修繕、改良事業等を実施し、長寿命化を図る。
- ・耐久性のある材料への改善や、柱仕様のグレードアップ・機能の向上等を図り、修繕周期を延長することによりライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・外壁や住設備機器類のメンテナンス性を向上し、修繕や取替えのコストを縮減する。
- ・公営住宅の管理システム、修繕システム等の導入やデータベースの一元化により、市営住宅の管理コストを縮減する。

分 野	修繕項目	具体的な内容
維持・保全	保守・点検	・定期的に建物や設備の傷み具合を点検し、必要な手入れを行うもの。
	経常修繕	・漏水や雨漏りに対して行う修繕や、蛍光灯等の取替えを行うもの。
	計画修繕	・建物や設備の劣化や耐用年数等をもとに、重大な不具合が発生する前に計画的に行う修繕。
	災害復旧	・地震や台風などの災害による損傷に対し行う修繕。
改良事業		・集会所の増築や駐車場の増設、居住者の高齢化に対応するためのスロープの設置および耐震性の向上等、グレードアップや機能の向上を図ること。 ・修繕工事と併せて実施することが一般的。

建物や設備の維持・管理のための修繕内容

参考)東京都住宅局:「分譲マンション、長期修繕計画・計画修繕ハンドブック」を基に作成

3. 市営住宅の整備方針の選定

3-1 市営住宅の整備方針の整理

既存の公営住宅ストックの整備方針には、建替え、全面的改善、個別改善、維持保全、用途廃止の5つがある。

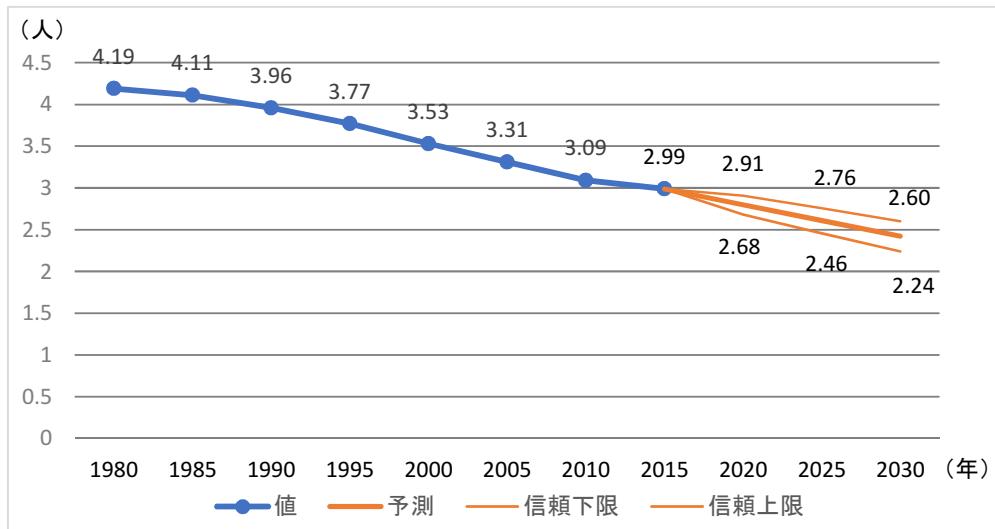
整備方針	整備方針の概要	標準管理期間
①建替え	既存の公営住宅を解体し、新たな公営住宅を建設するもの。	耐火構造：35～70年 準耐火構造：22.5～45年 木造：15～30年
②全面的改善	以下の項目を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。 ・住戸改善（居住性向上、高齢者対応） ・共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） ・屋外・外構部分改善（高齢者対応）	概ね30年以上
③個別改善 公営住宅の質の向上のため に行う改善	A:居住性確保型 居住性を向上させるための設備等の改善 B:福祉対応型 高齢者、障害者等の円滑な利用に供するための設備等の改善 C:安全性確保 安全性能を確保するための設備等の改善 D:長寿命化型 耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善	概ね10年以上
④維持保全 (個別修繕)	公営住宅の効用を維持するために行う維持保全点検、経常修繕、計画修繕等をするもの。	
⑤用途廃止	公営住宅の用途を廃止するもの。	

3 – 2 将来の適正管理戸数の検討

平成 27（2015）年の国勢調査データをもとに、将来の適正管理戸数の検討を行う。

（1）人口・世帯人員の将来推計

人口	「かほく市創生総合戦略推進計画に係るかほく市人口ビジョン（平成 27 年 10 月）」による「かほく市将来目標人口」（かほく市独自推計）
世帯 人員	1、2030 年までは昭和 55 年から平成 27 年までの国勢調査報告の結果をもとに、線形回帰分析を行い、信頼上限値を使用する。 2、2030 年以降は、世帯人員が横ばいになると仮定。



世帯人員の将来推計（線形回帰分析による）

(2) 公的借家率（借家に占める公的借家率）の将来推計

手順 1	(2) で推計した人口、世帯人員をもとに一般世帯数を算出
手順 2	持ち家率は、現在の水準である 82.5%が維持されると仮定。 公営の借家の割合も現在の 2.1%が維持されると仮定。
手順 3	一般世帯数、持ち家率、借家率の数値をもとに市営住宅の将来戸数を算出する。
手順 4	借家全体に占める市営住宅の割合を試算し、適正管理戸数を検討する。

総数	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
	H32	H37	H42	H47	H52	
人口（人口ビジョン）	34,600	33,254	32,163	30,891	29,485	28,008
世帯人員（推計値）	2.99	2.91	2.76	2.60	2.60	2.60
一般世帯数（国勢調査）	11,580	11,438	11,656	11,865	11,340	10,772
持ち家（国勢調査）	9,550	9,436	9,616	9,788	9,356	8,887
（一般世帯に占める構成比）	82.5%	82.5%	82.5%	82.5%	82.5%	82.5%
借家数（国勢調査）	2,030	2,112	2,180	2,214	2,225	2,235
（一般世帯に占める構成比）	17.5%	18.5%	18.7%	18.7%	19.6%	20.7%
市営住宅（国勢調査）	241	238	243	247	236	224
（一般世帯に占める構成比）	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%
※公的借家率（借家に占める構成比）	11.9%	11.3%	11.1%	11.2%	10.6%	10.0%
雇用促進住宅（国勢調査）	0	0	0	0	0	0
（一般世帯に占める構成比）	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
（借家に占める構成比）	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
民営借家（国勢調査）	1,345	1,430	1,494	1,523	1,545	1,567
（一般世帯に占める構成比）	11.6%	12.5%	12.8%	12.8%	13.6%	14.5%
（借家に占める構成比）	66.3%	67.7%	68.5%	68.8%	69.4%	70.1%
給与住宅（国勢調査）	124	124	124	124	124	124
（一般世帯に占める構成比）	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	1.1%	1.2%
（借家に占める構成比）	6.1%	5.9%	5.7%	5.6%	5.6%	5.5%
間借り・住宅以外（国勢調査）	320	320	320	320	320	320
（一般世帯に占める構成比）	2.8%	2.8%	2.7%	2.7%	2.8%	3.0%
（借家に占める構成比）	15.8%	15.1%	14.7%	14.5%	14.4%	14.3%

住宅の所有関係別の世帯数の将来推計

(3) 将来の管理戸数の検討

■将来の戸数について

【2015（平成27）年】

	全戸数	入居中	空室
公営住宅	103	88	15
特定公共賃貸住宅	38	33	5
単独住宅	140	120	20
計	281	241	40

【2040年】

	全戸数	入居中	空室
公営住宅	96	82	14
特定公共賃貸住宅	35	30	5
単独住宅	130	112	19
計	261	224	38



	公営住宅	特定公共賃貸住宅	単独住宅	計
戸数	96	35	130	261 戸

- ・2040年における公営の借家に住む世帯は224世帯と推計された。
- ・2015（平成27）年の国勢調査時点では、市営住宅全281戸中、241戸が居住しており、現在の入居率が維持されると仮定すると、2040年の戸数は次の式で算出される。 $224\text{ (戸)} \times 281\text{ (戸)} / 241\text{ (戸)} = 261\text{ (戸)}$
- ・公営の借家は市営住宅、特別公共賃貸住宅、単独住宅で構成されており、それぞれの戸数を現在の戸数割合で按分すると2040年にはそれぞれ103戸→96戸、38戸→35戸、140戸→130戸となる。
- ・2040年の公的借家率は、10.0%となり、平成27年国勢調査時点の石川県の水準(8.9%)を上回っている。
- ・石川県住生活基本計画2016に基づき、今後公的賃貸住宅が対象とする世帯としてかほく市では以下の3点を挙げることとする。

- ① 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない世帯
 - ② 市場においては十分な量が確保されにくい世帯
 - ③ 緊急に住宅を確保することが必要な世帯
- ・かほく市においては、民間賃貸住宅の供給が増加しており、「かほく市新婚さん住まい応援事業」等により民間賃貸住宅等への入居を促進している。また、特定公共賃貸住宅は、中堅所得者を対象とした住宅であり、対象層は民間賃貸住宅に入居が可能であることからも、今後かほく市として確保していくべき公的賃貸住宅は公営住宅及び単独住宅となる。

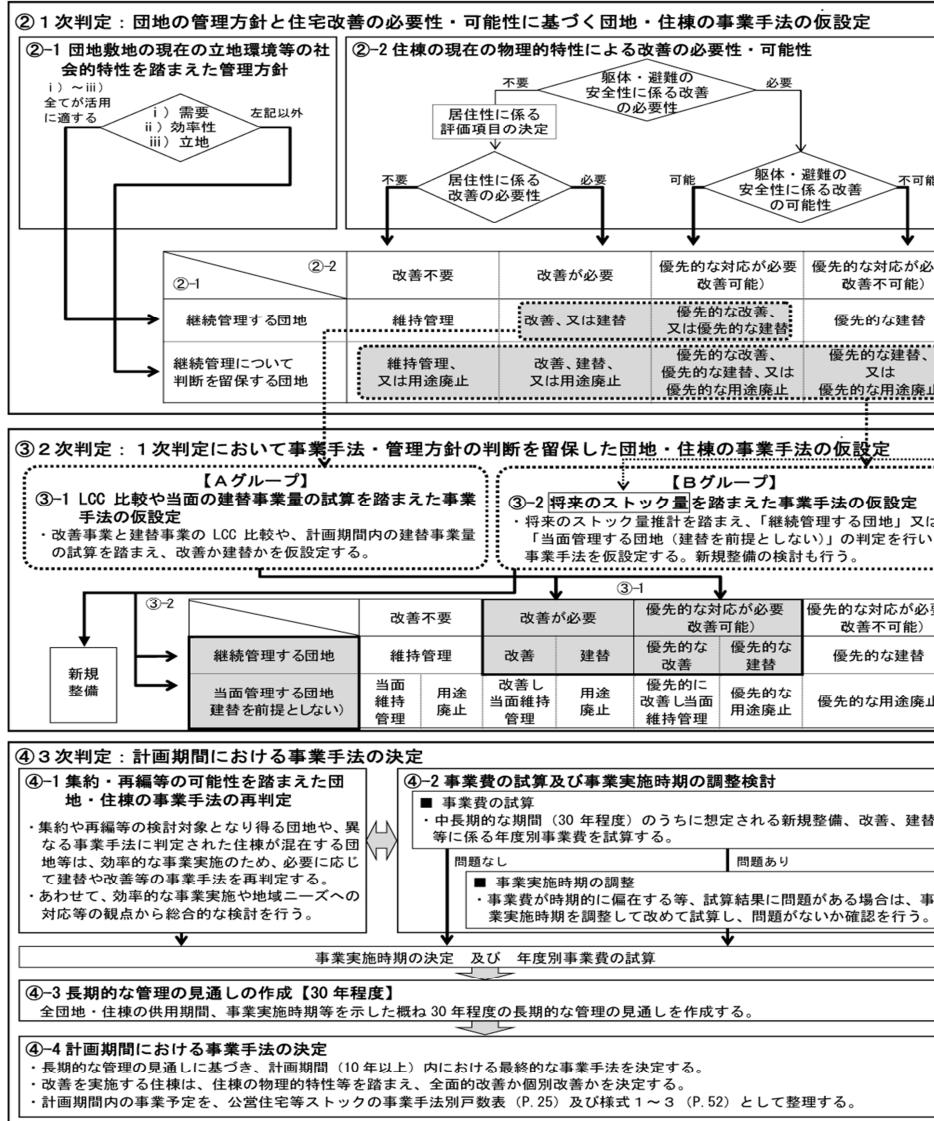
3-3 市営住宅の事業手法の選定

(1) 選定指標の考え方

市営住宅ストックの整備方針の選定にあたり、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）に示された選定フローおよび選定基準（下表）に沿って選定を行う。

■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】



事業手法の選定フロー（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定））

① 1次判定の考え方

1次判定では、団地の管理方針や住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の設定を行う。

①-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針の判定を行う。

【判定項目】

需要	現状の入居状況により、需要を評価する。 (応募倍率、入居率 等)
効率性	敷地の高度利用の可能性を検討し、効率性を評価する。 (敷地面積、敷地条件、用途地域 等)
立地	利便性、地域バランス、災害危険区域等の内外 等

①-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性の判定を行う。

【判定項目】

躯体の安全性	新耐震基準、耐震診断実施、構造形式 等
避難の安全性	防火区画、二方向避難 等
居住性	住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備状況 等

①-3 1次判定結果の考え方

①-1、①-2 の判定結果より、以下のように1次判定を整理する。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を保留する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
↓			↓	
A グループ 継続管理する団地のうち、 改善か建替かの判断を保留する団地・住棟			B グループ 継続管理について、判断を保留する団地	

② 1次判定結果

①-1において整理した判定項目について、以下の視点で評価し判定を行う。

需要：現状の入居状況により、需要を評価する

効率性：敷地の高度利用の可能性を検討し、効率性を評価する

立地：教育施設等との距離により、立地の利便性を評価する。

項目	基準	判定
需要	直近3年間で入居がある	○
効率性	1,000 m ² 以上	○
立地	小学校より2.0km以内	○

上記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とする。

団地名	棟名	構造	建設年度	管理戸数	耐用年限	2027年度 経過年数	1次判定 (①)			1次判定 (①) 結果
							i-需要	ii-効率性	iii-立地	
高松団地	北棟	耐火	H2	14	70	37	○	○	○	継続管理
	南棟	耐火	H3	14	70	36	○	○	○	継続管理
	西棟	耐火	H13~14	15	70	26~27	○	○	○	継続管理
白千鳥ハイツ		耐火	H11	24	70	28	○	○	○	継続管理
いずみ団地	A~C棟	耐火	H11	20	70	28	○	○	○	継続管理
緑ヶ丘団地	A・B棟	耐火	H7	34	70	32	○	○	○	継続管理
	C棟	耐火	H7	34	70	32	○	○	○	継続管理
	D棟	耐火	H7	34	70	32	○	○	○	継続管理
あさひが丘ハイツ	1号棟	耐火	H11	20	70	28	○	○	○	継続管理
	2号棟	耐火	H11	20	70	28	○	○	○	継続管理
コーポ高松		耐火	H4	60	70	35	○	○	○	継続管理
コーポ宇気		耐火	S58	80	70	44	○	○	×	判断留保

1次判定 (①) の結果

判定の結果、「コーポ宇気」が立地の観点で、小学校から2.0km以上あることから「判断留保」となったが、その他の団地においては、「継続管理」となった。

引き続き、①-2において整理した判定項目について、以下の視点で評価し判定を行う。

躯体の安全性：耐震改修の必要性の有無から評価する。

避難の安全性：二方向避難等の確保の状況を評価する。

居住性：現状の居住性を評価する。

項目	基準	判定
躯体の安全性	昭和57年以降に建築された住棟（新耐震基準適合）	○
避難の安全性	二方向避難	○
居住性	住棟平均40m ² 以上	○
	平成11年以降に建築された住棟（省エネ法施行以後）	○
	3階以上でEVあり	○
	浴槽あり、三点給湯	○

上記項目のうち、全ての判定が○となった場合は「改善が不要」と判定し、それ以外を「改善が必要」と判定する。また、①-3で整理した内容に応じて「Aグループ」と「Bグループ」に分類を行う。

団地名	棟名	構造	建設年度	建設年度	管理戸数	耐用年限	2027年度 経過年数	1次判定（②）項目					1次判定 結果	グループ			
								躯体の		居住性							
								新耐震 旧耐震	安全性	避難の 安全性	住戸 面積	省エネ	バリア フリー	設備			
高松団地	北棟	耐火	H2	1990	14	70	37	新	○	○	○	×	×	○	改善必要	A	
	南棟	耐火	H3	1991	14	70	36	新	○	○	○	×	×	○	改善必要	A	
	西棟	耐火	H13~14	2001	15	70	26~27	新	○	○	○	○	○	○	改善不要	判定終了	
白千鳥ハイツ		耐火	H11	1999	24	70	28	新	○	○	○	○	○	×	○	改善必要	A
いづみ団地	A~C棟	耐火	H11	1999	20	70	28	新	○	○	○	○	○	×	○	改善必要	A
緑ヶ丘団地	A・B棟	耐火	H7	1995	34	70	32	新	○	○	○	×	×	○	改善必要	A	
	C棟	耐火	H7	1995	34	70	32	新	○	○	○	×	×	○	改善必要	A	
	D棟	耐火	H7	1995	34	70	32	新	○	○	○	×	×	○	改善必要	A	
あさひが丘ハイツ	1号棟	耐火	H11	1999	20	70	28	新	○	○	○	○	○	×	○	改善必要	A
	2号棟	耐火	H11	1999	20	70	28	新	○	○	○	○	○	×	○	改善必要	A
コーポ高松		耐火	H4	1992	60	70	35	新	○	○	○	×	×	○	改善必要	A	
コーポ宇気		耐火	S58	1983	80	70	44	新	○	○	○	×	×	○	改善必要	B	

1次判定（②）の結果

判定の結果、全て○となった高松団地（西棟）は「改善不要」となり、「維持管理」として、判定を終了する。その他の団地については、「改善必要」となった。Bグループに分類されたのは「コーポ宇気」のみであり、その他の団地については Aグループに分類された。

③ 2次判定の考え方

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

③-1 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

Aグループにおいて、「耐用年数」を経過していない、また目標年度（2027年度末）までに経過しない住棟を前提に、改善事業を実施した場合と建替えを行った場合のライフサイクルコストについて比較を行い、耐用年数を経過せず、改善後のほうが低い場合は「改善」、耐用年数を経過し、「建替」のほうが低い場合は「建替」とする。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	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
当面管理する団地 (建替を前提としない)	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	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止

④ 2次判定結果

③-1 及び③-2 で整理した手法により、判定を行う。

団地名	棟名	構造	建設年度	建設年度	管理戸数	耐用年限	2027年度 経過年数	2次判定		
								判定理由 -a	判定理由 -b	判定結果
高松団地	北棟	耐火	H2	1990	14	70	37	LCC比較	-	改善
	南棟	耐火	H3	1991	14	70	36	LCC比較	-	改善
	西棟	耐火	H13~14	2001	15	70	26~27			
白千鳥ハイツ		耐火	H11	1999	24	70	28	LCC比較	-	改善
いづみ団地	A~C棟	耐火	H11	1999	20	70	28	LCC比較	-	改善
緑ヶ丘団地	A・B棟	耐火	H7	1995	34	70	32	LCC比較	-	改善
	C棟	耐火	H7	1995	34	70	32	LCC比較	-	改善
	D棟	耐火	H7	1995	34	70	32	LCC比較	-	改善
あさひが丘ハイツ	1号棟	耐火	H11	1999	20	70	28	LCC比較	-	改善
	2号棟	耐火	H11	1999	20	70	28	LCC比較	-	改善
コーポ高松		耐火	H4	1992	60	70	35	LCC比較	-	改善
コーポ宇気		耐火	S58	1983	80	70	44	LCC比較	当面管理	改善し当面維持管理

2次判定の結果

Aグループ、Bグループとともに③-1 で整理した手法によりライフサイクルコスト比較をした結果、全ての対象団地において、「改善」と言う結果となった。

また、「4-1 将来管理戸数の検討」において、2040 年度の将来推計戸数は 261 戸となっており、約 20 戸の余剰が生じる推計となっている。B グループに分類された「コーポ宇気」は、2027 年度には耐用年数の半分以上を経過することから、「当面管理する団地（建替を前提としない）」に分類し、「改善し当面維持管理」と判定したが、今後の対応方法については、計画期間後に検討を行うこととする。

⑤ 3次判定の考え方

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定する。

⑤-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となりうる団地等について、効率的な実施のため、必要に応じて事業手法の再判定を行う。

【判定項目】

項目	考え方
団地単位での効率的活用に関する検討	<ul style="list-style-type: none">・建替、改善、優先的な建替、又は優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。・維持管理の住棟の場合には、原則として、判定どおりの手法を適用する。
集約再編等の可能性に関する検討	<ul style="list-style-type: none">・建替団地において、高度利用の可能性が低い場合は、近接する団地への集約・高度利用の可能性を検討する。・団地相互の住替えによるコミュニティミックス、事業量の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し、事業の実施時期も検討する。
地域ニーズへの対応等の総合的な検討	<ul style="list-style-type: none">・大規模な団地の建替えの際には、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の併設について検討を行う。・周辺市街地における公益的施設状況を勘案し、団地内における公益的施設の整備を検討する。

⑤-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

想定される事業等の事業量及び事業費について、偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定する。

【判定項目】

項目	考え方
事業費の試算	概算事業費について、計画期間内及び計画期間以降での試算を行う。
事業実施時期の調整	優先的な対応の住棟と、それ以外の対応について、計画期間内での対応すべき住棟の整理を行う。

⑤-3 長期的な管理の見通し

高松団地以外の団地については、全て計画期間内に改善を実施予定となっている。また、高松団地西棟については、本計画期間終了後に改善を実施予定となっている。

⑥ 3次判定結果

⑤-1～⑤-3 の内容により、検討を行った結果、計画期間内の事業手法について、以下のとおり決定する。

団地名	棟名	構造	建設年度	管理戸数	耐用年限	2027年度 経過年数	3次判定			事業手法判定	
							事業実施時期				
							建替	改善	用途廃止		
高松団地	北棟	耐火	H2	14	70	37		※H29に 実施		維持管理	
	南棟	耐火	H3	14	70	36		※H29に 実施		維持管理	
	西棟	耐火	H13～14	15	70	26～27				維持管理	
白千鳥ハイツ		耐火	H11	24	70	28		計画期間		個別改善 (長寿命化)	
いづみ団地	A～C棟	耐火	H11	20	70	28		計画期間		個別改善 (長寿命化)	
緑ヶ丘団地	A・B棟	耐火	H7	34	70	32		計画期間		個別改善 (長寿命化)	
	C棟	耐火	H7	34	70	32		計画期間		個別改善 (長寿命化)	
	D棟	耐火	H7	34	70	32		計画期間		個別改善 (長寿命化)	
あさひが丘ハイツ	1号棟	耐火	H11	20	70	28		計画期間		個別改善 (長寿命化)	
	2号棟	耐火	H11	20	70	28		計画期間		個別改善 (長寿命化)	
コーポ高松		耐火	H4	60	70	35		計画期間		個別改善 (長寿命化)	
コーポ宇気		耐火	S58	80	70	44		計画期間		個別改善 (長寿命化)	

3次判定の結果

高松団地（北棟・南棟）については、平成 29 年度に長寿命化改善を実施済み、高松団地（西棟）については、1 次判定の結果「改善不要」となっていたため、高松団地においては、全ての住棟が「維持管理」という結果となった。

それ以外の団地については、全ての団地において「個別改善（長寿命化型）」という判定結果となった。

3－4 住棟別の長期修繕・改善計画の見直し

(1) 長寿命化に向けた施策

- ・予防保全を目的とした適切な経常修繕等を実施する。
- ・計画的大規模修繕・住戸改善等の実施により、建物寿命の延伸を図る。
- ・長寿命化型改善によるライフサイクルコストの縮減を図る。

(2) 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、実施方針及びその内容を以下の区分に従って記載する。

① 修繕対応

- ・基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、長期的に活用する。

【実施内容】定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

② 居住性向上型

- ・維持管理を行う集合建ての住宅ストックについて、住戸・住棟設備等の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】電気温水器の取替え

③ 福祉対応型

- ・維持管理を行う集合建ての住宅ストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

④ 安全性確保型

- ・維持管理を行う集合建ての住宅ストックについて、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。
- ・防犯性や落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

【実施内容】錆腐食のため倒壊の恐れのある外灯ポールの更新、照明設備の取替え

⑤ 長寿命化型

- ・長期的な活用を図る集合建て住棟について、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う。

【実施内容】外壁の改修、給排水管の耐久性向上・更新 等



高松団地



白千鳥ハイツ



いずみ団地



緑ヶ丘団地



あさひが丘ハイツ



コーポ高松



コーポ宇気

(3) 主な修繕項目と修繕周期

- ・主な修繕項目と修繕周期を下表に示す。
- ・修繕周期を参考にしながら、集合建て住宅の予防保全や長寿命化を図る。

主な修繕項目と修繕周期

区分	部材	修繕周期の目安	備考
建築	外壁改修（塗装） 外壁改修 シーリング材打替 勾配屋根の保護塗装 勾配屋根の葺替え 屋根下地材取替え 鉄部の改修（塗装）	10～15年 15～25年 10～15年 12～24年 24～36年 24～36年 4～6年	※材料による
機械設備	屋根給水管・更正 配水管改修・更正 給水ポンプ取替 ガス管改修・更生	10～15年 15～25年 15～20年 10～15年 20～25年	※15～20年で取替 ※材料による FRP補修
電気設備	照明器具の取替え 電気設備の鉄部塗装関係	10～15年 4～6年	
外構・工作物	遊戯施設補修 フェンス取替 駐輪場補修	12～17年 15～20年 10～15年	

参考：（財）マンション管理センター発行：「計画修繕マニュアル」、日本建築学会（編）：「集合住宅のリノベーション等

(参考)UR賃貸住宅における計画修繕について

① 建築

修繕等項目(建築)	修繕内容
外壁塗装	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の浮き、亀裂等の著しい外壁、共用部分(階下、階段等)を修繕のうえ、棟単位で全面塗装
屋根断熱防水	概ね 12 年以上経過したもので、防水層の浮き等が著しく、漏水の恐れのある屋根を棟単位で断熱防水
階段室床等の防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのある階段室床等を棟単位で全面塗膜防水
階段手摺の設置	手摺設置後、建築基準法等による有効幅員を確保可能な階段に安全手摺を設置
バルコニー床防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのあるバルコニー床を棟単位で全面塗膜防水
手摺等鉄部塗装	鋼製手摺等にあっては、概ね 3 年以上、外回り建具にあっては、概ね 6 年以上経過した塗装で、発錆等の著しいものを団地単位で全面塗装
鋼製窓建具のアルミ化	概ね 30 年以上経過した外回り鋼製窓建具で劣化の著しいものをアルミ製建具に取替
ひる石天井修繕	概ね 25 年以上経過した住宅で、台所及び台所に隣接する居室等(一室)のひる石天井を膜天井工法等により修繕
浴室扉取替	概ね 20 年以上経過した木製扉で、腐食等の著しいものをアルミ製扉に取替
鋼製物干金物取替	概ね 18 年以上経過したバルコニーハンギング付け鋼製物干金物で腐食等の著しいものをアルミ製(伸縮型)に取替

② 機械

修繕等項目(機械)	修繕内容
給水管取替	屋外管にあっては、概ね 18 年以上、屋内管にあっては、概ね 25 年以上経過したもので、赤水等の著しい管を団地単位又は棟単位で取替
雑排水管取替	概ね 18 年以上経過したもので、管内腐食等により漏水の恐れのある台所流し用排水管を棟単位で取替
屋外ガス管取替	概ね 22 年以上経過したもので、腐食等によりガス漏れの恐れのある屋外管を取替
汚水処理施設改修	(1) 水質汚濁防止法に基づく水質基準に適合しない施設の改修 (2) 汚泥処分が困難な地域にある施設に汚泥貯留層の新・増設
給水施設改修	建築基準法改正に伴い、受水槽の 6 面点検が困難な施設のうち、損傷の著しいものについて、6 面点検が可能な施設に改修
洗濯排水設備の設置	洗濯排水設備未設置住宅のうち設備可能な住宅に直接又は間接による排水設備を設置

③ 電気

修繕等項目(電気)	修繕内容
テレビ共同聴視設備新設等	テレビ共同聴視設備のアンテナにあっては、概ね 6 年以上、増幅器にあっては、概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化により受信状態の悪化したものを取替
照明器具取替	概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化の著しい共用部分(廊下、階段等)、屋外の照明器具を団地又は棟単位で取替
エレベーター設備の改良(耐震対策)	建築基準法に基づく耐震対策としてエレベーターに地震時管制装置を設置(措置済みのものを除く)
エレベーター設備修繕	概ね 20 年以上経過したもので、腐食劣化の著しい、かご及び三方枠を棟単位で取替又は塗装
玄関チャイム・ブザーのインター化	チャイム又はブザーが設備されている住戸を対象としてインターホン化
電灯幹線の改修(40 アンペア化)	住戸最大契約容量が 40 アンペアまで増量可能となるよう共用部分の電灯幹線を改修。なお、住戸内の配線改修は共用部分の改修が完了した住棟から居住者の要望により実施

出典：UR 貸賃住宅の長寿命化に関する計画（平成 26 年 4 月）

及び UR 都市機構ホームページ

(4) 長寿命化に資する改修の例

外壁やバルコニーの改修（塗装）

(例) 従前より耐久性の高い塗装等を使用し、外壁、バルコニーの改修を行うことで、耐久性向上を図る。

瓦屋根の修繕・葺替え

(例) 保護塗装や劣化部分の葺替え・下地の取替え等により延命を図る。

外壁の改修

(例) 外壁を剥落防止対策工法等で改修することで、安全性及び耐久性向上を図る。

外壁の改修（塗装）

(例) 従前より防水性能が高いものを塗装することで、防水性の向上と躯体保護を図る。

鉄部の改修（塗装）

(例) 従前より腐食防止効果が高いものを共用廊下やバルコニーの鉄部に塗装することで、耐久性向上を図る。

給排水管等の配管の改修

(例) 給水管を亜鉛メッキ鋼管から塩ビライニング鋼管への交換や、排水管を炭素鋼管から塩ビライニング鋼管へと交換したり、更生（ライニング）工事を行う。

ガス管の改修

(例) ガス管を白ガス管（亜鉛メッキ鋼管等）からポリエチレン管やライニング鋼管等へ交換を行う。

3－5 住棟別の概算事業費・ライフサイクルコストの算出

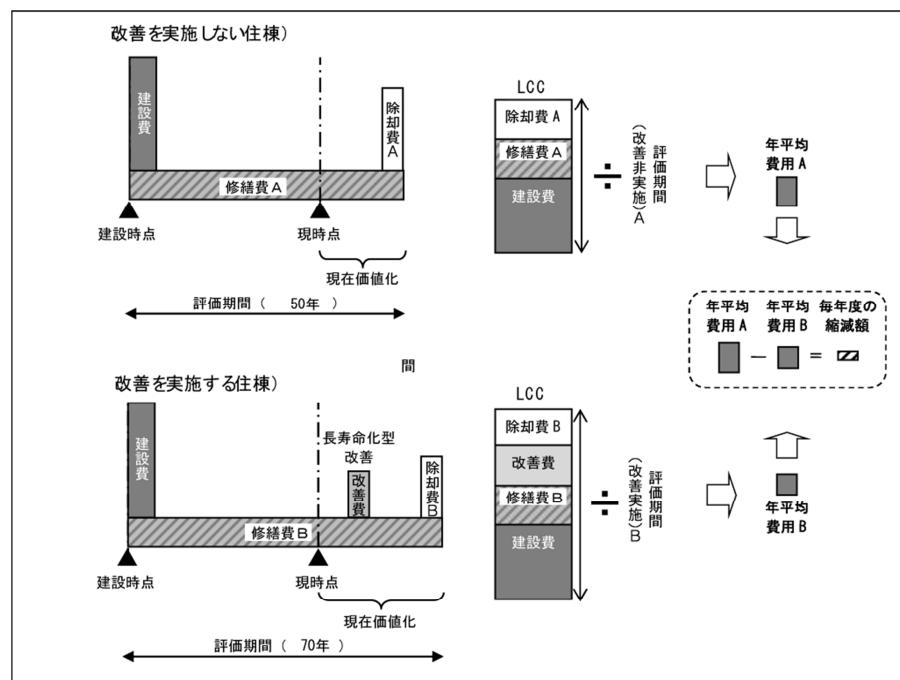
長寿命化型改善によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果は、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）」に示されているLCC算出簡易モデルに基づいて算出した。

（1）LCC算出の基本的な考え方

- ・ 1棟のLCC改善効果=LCC（計画前）-LCC（計画後）により評価
※ $LCC(\text{計画後}) < LCC(\text{計画前})$ であれば、LCC縮減効果があると判断できる
- ・ $LCC(\text{計画前}) = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間}$ （改善非実施）
【単位：千円/棟・年】
- ・ $LCC(\text{計画後}) = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間}$ （改善実施）
【単位：千円/棟・年】

(2) LCC 縮減効果の算出方法

- 市営住宅の長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から建替までに要する総コストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。
- LCC 算出簡易モデルでは、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。



ライフサイクルコストの算出イメージ

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

※過去の累積修繕費を算出することは困難であるため、新規に建設した場合の建設費（2千万円/戸）を想定し、下表の修繕費乗率、修繕周期を見込んだ費用を算定し、社会的割引率（4%/年）により現在価値化してコストを算出し、改善費を求める。年平均改善額が 0 以上であれば、改善事業への投資が適切であると判断する。

(3) LCC 設定条件

修繕費乗率^{※9} 及び修繕周期^{※10}は国の指針を参考にする。

修繕項目	修繕周期	中層階段室型					中層片廊下型					高層				
		昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%	
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%	
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%	
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%	
5-1.建具 安閑ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%	
5-2.建具 アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%	
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%	
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%	
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%	
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%	
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%	
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.40%	1.23%	1.15%	1.17%	
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%	
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%	
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%	
11-2.電気幹線盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%	
11-3.避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%	
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%	
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%	
13-1.連結送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%	
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%	
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%	
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%	
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%	
17-2.浴室ユニット	25年				8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3.レンジフード	20年				1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4.24h換気	20年						0.14%	0.14%		0.13%				0.13%	0.13%	
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）

※9 修繕費乗率：建設費に対する修繕費の割合

※10 修繕周期：修繕時期の基準年

(4) LCC 縮減効果

① 長寿命化が予定されている団地における LCC 縮減効果の試算結果

【緑ヶ丘団地（A・B棟）】

【概要】
緑ヶ丘団地（A・B棟）

緑ヶ丘（A・B棟）	
種別	公営
建設年度	平7 1995
構造	中層耐火
階数	3階
戸数	20
間取り	2DK、3DK
戸当り床面積	74.70～84.20
浴室・浴槽	完備
EV設置	無
通路形式	階段室型

■住棟諸元

緑ヶ丘（A・B棟）	団地
	2棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	2,200,000 円
屋上防水	円
給水ポンプ・受水槽取替	150,000 円
通路灯器具交換	25,000 円
外灯器具交換	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50年	
②	累積修繕費	11,768,000 円/戸	現在価値化しない費用
③	建替工事費	20,000,000 円/戸	
④	LCC（計画前）	635,360 円/年・戸	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70年	
⑥	累積修繕費	18,168,000 円/戸	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,375,000 円/戸	長寿命化型改善工事費の合計（修繕費分を控除）
⑧	建替工事費	20,000,000 円/戸	
⑨	LCC（計画後）	579,186 円/年・戸	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	56,174 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,314,170 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	18,774 円/年・戸	

20戸/棟 375 千円/年・棟

試算の結果、P. 111 「ライフサイクルコストの算出イメージ」 のとおり、年平均改善額が 0 を上回っていることから、適切であると判断する。

② 長寿命化を実施した団地における LCC 縮減効果の試算結果

【高松団地（北・南棟）】

【概要】
高松団地(北・南棟)

	高松団地(北・南棟)
種別	公営
建設年度	平2、平3 19,921,993
構造	中層耐火
階数	3階
戸数	
間取り	2DK、3DK
戸当り床面積	78.50～95.50
浴室・浴槽	完備
EV設置	無
通路形式	階段室型

■住棟諸元

高松 団地	
2 棟	
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	1,772,743 円
屋上防水	円
給水ポンプ・受水槽取替	円
通路灯器具交換	円
外灯器具交換	円

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	使用年数	50 年	
②	累積修繕費	11,768,000 円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	20,000,000 円	
④	LCC(計画前)	635,360 円/年	

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑤	使用年数	70 年	
⑥	累積修繕費	18,168,000 円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,375,000 円	長寿命化型改善工事費の合計(修繕費分を控除)
⑧	建替工事費	20,000,000 円/戸	
⑨	LCC(計画後)	579,186 円/年	

■LCC改善効果

	項目	費用等	備考
⑩	年平均改善額	56,174 円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,314,170 円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額 (現在価値化)	18,774 円/年・戸	

14戸/棟

263 千円/年・棟

試算の結果、P. 111 「ライフサイクルコストの算出イメージ」 のとおり、年平均改善額が 0 を上回っていることから、適切であると判断する。

(5) 住棟別の修繕・改善の予定一覧

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

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 千円/年・棟	備考			
						※下表の【長】は長寿命化型改善を示す													
						H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)	H39 (2027)				
高松団地	北棟	14	RC	H2	—											0			
	南棟	14	RC	H3	—											0			
	西棟	15	RC	H14	H30											外壁調査【長】	450		
白千鳥ハイツ		24	RC	H10	H30	電気温水器取替 受水槽FRP補修 【長】	加圧給水ポンプ 取替え				外壁調査【長】	外壁改修【長】 照明器具取替 【長】					448		
緑ヶ丘団地	A・B棟	20	RC	H7	—		宅内排水管調査	排水管改修【長】	外壁調査【長】	外壁改修【長】 照明器具取替 【長】							375		
	C棟	10	RC	H7	—		宅内排水管調査	排水管改修【長】	外壁調査【長】	外壁改修【長】 照明器具取替 【長】							50		
	D棟	4	RC	H7	—		宅内排水管調査	排水管改修【長】	外壁調査【長】	外壁改修【長】 照明器具取替 【長】							9		
いずみ団地	A～C棟	20	RC	H11	—				宅内給水管調査	排水管改修【長】	外壁調査【長】	外壁改修【長】 照明器具取替 【長】					368		
あさひが丘 ハイツ	1号棟	10	RC	H11	—					宅内給水管調査	排水管改修【長】	外壁調査【長】	外壁改修【長】 照明器具取替 【長】					186	
	2号棟	10	RC	H11	—					宅内給水管調査	排水管改修【長】	外壁調査【長】	外壁改修【長】 照明器具取替 【長】					186	
コーコ高松	1号棟	30	RC	H4	H31			外灯取替(LED)				宅内給水管調査	排水管改修【長】					882	
	2号棟	30	RC	H4	H31			外灯取替(LED)				宅内給水管調査	排水管改修【長】					882	
コーコ宇気	1号棟	40	RC	S58	H31		共用階段手摺改 修	外灯取替(LED)	宅内給水管調査	排水管改修【長】		外壁調査【長】	外壁・屋上改修 【長】				1,462		
	2号棟	40	RC	S58	H31		共用階段手摺改 修	外灯取替(LED)	宅内給水管調査	排水管改修【長】		外壁調査【長】	外壁・屋上改修 【長】				1,462		

凡例) 赤字:建築工事、緑字:電気工事、青字:設備工事

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 (■印:長寿命化に資する改善工事)									LCC縮減効果 (千円/棟・年)	合計	備考		
						H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
高松団地	北棟	14	RC	H2	—												0	¥0	・H29年に外壁改修を実施済
	南棟	14	RC	H3	—												0	¥0	・H29年に外壁改修を実施済
西棟	15	RC	H14	H30												■外壁調査 ￥300,000	450	¥300,000	・10戸が特公賃 ・H40年以降に外壁改修を予定
白千鳥ハイツ	24	RC	H10	H30	・電気温水器取替(16戸) ￥5,600,000	・加圧給水ポンプ取替 ￥1,000,000			■外壁調査 ￥300,000	■外壁改修工事 ￥57,000,000						448	¥66,400,000	・18戸が特公賃	
					■受水槽FRP補修 ￥1,500,000				■照明器具取替 ￥1,000,000										
緑ヶ丘団地	A・B棟	20	RC	H7	—	・室内排水管調査 ￥100,000	■排水管改修工事 ￥3,000,000	■外壁調査 ￥300,000	■外壁改修工事 ￥41,000,000							375	¥45,400,000		
	C棟	10	RC	H7	—	・室内排水管調査 ￥100,000	■排水管改修工事 ￥1,500,000	■外壁調査 ￥300,000	■外壁改修工事 ￥21,000,000										
いづみ団地	A～C棟	20	RC	H11	—	・室内給水管調査 ￥100,000	■排水管改修工事 ￥3,000,000	■外壁調査 ￥300,000	■外壁改修工事 ￥44,000,000							368	¥48,400,000		
									■照明器具取替 ￥1,000,000										
あさひが丘ハイツ	1号棟	10	RC	H11	—	・室内給水管調査 ￥100,000	■排水管改修工事 ￥1,500,000	■外壁調査 ￥300,000	■外壁改修工事 ￥20,000,000							186	¥22,400,000		
	2号棟	10	RC	H11	—	・室内給水管調査 ￥100,000	■排水管改修工事 ￥1,500,000	■外壁調査 ￥300,000	■外壁改修工事 ￥20,000,000										
コープ高松	1号棟	30	RC	H4	H31	・外灯取替(LED) ￥1,000,000				・室内給水管調査 ￥100,000	■排水管改修工事 ￥4,500,000					882	¥5,600,000	・H19年に外壁改修を実施済 ・H19年に屋上防水改修を実施済	
	2号棟	30	RC	H4	H31	・外灯取替(LED) ￥1,000,000				・室内給水管調査 ￥100,000	■排水管改修工事 ￥4,500,000								
コープ宇気	1号棟	40	RC	S58	H31	・共用階段手摺改修 ￥1,000,000	・外灯取替(LED) ￥1,000,000	・室内給水管調査 ￥100,000	■排水管改修工事 ￥6,000,000		■外壁調査 ￥300,000	■外壁・屋上改修工事 ￥34,000,000				1,462	¥42,400,000	・H15年に外壁改修を実施済 ・H11年に屋上防水改修を実施済	
	2号棟	40	RC	S58	H31	・共用階段手摺改修 ￥1,000,000	・外灯取替(LED) ￥1,000,000	・室内給水管調査 ￥100,000	■排水管改修工事 ￥6,000,000		■外壁調査 ￥300,000	■外壁・屋上改修工事 ￥34,000,000							
小計	長寿命化に資する改善工事						■ ￥1,500,000	￥0	￥5,100,000	￥900,000	￥88,000,000	￥61,300,000	￥45,600,000	￥50,600,000	￥34,000,000	￥34,300,000	￥321,300,000		
	上記以外の改善工事						・ ￥5,600,000	￥3,300,000	￥4,000,000	￥300,000	￥200,000	￥0	￥200,000	￥0	￥0	￥0	￥13,600,000		
合計	14棟	281				￥7,100,000	￥3,300,000	￥9,100,000	￥1,200,000	￥88,200,000	￥61,300,000	￥45,800,000	￥50,600,000	￥34,000,000	￥34,300,000		￥334,900,000		

