

藤枝市営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月

藤枝市

<目次>

はじめに.....	1
1. 背景・目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画期間.....	1
第1章 公営住宅等のストックの状況.....	2
1. 市営住宅の状況.....	2
2. 入居者の状況.....	4
3. 課題の整理.....	5
第2章 長寿命化に関する基本方針.....	6
1. スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針.....	6
2. 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.....	6
第3章 事業手法の選定.....	7
1. 手法選定の概要.....	7
2. 将来のストック量の推計.....	7
3. 判定結果.....	8
第4章 各事業の実施方針.....	14
1. 点検及び計画修繕の実施方針.....	14
2. 改善の実施方針.....	14
3. 用途廃止の実施方針.....	14
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果.....	15
1. 予防保全による維持管理の効果.....	15
2. ライフサイクルコストの改善効果.....	15

はじめに

1. 背景・目的

藤枝市では、平成 23 年 3 月に「藤枝市営住宅等長寿命化計画」及び「藤枝市住生活基本計画」を策定し、計画に基づく各種施策や事業を推進してきました。

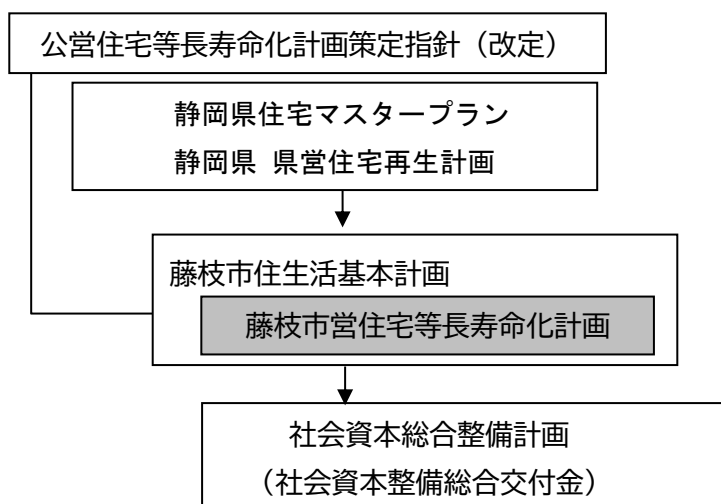
しかしながら、策定後 9 年が経過し、急速な人口減少や超高齢社会の到来、今後も増加すると予測されている空き家への対策など住宅事情や社会情勢が大きく変化するなか、平成 28 年 3 月に国の「住生活基本計画（全国計画）」が改正され、平成 29 年 3 月に「静岡県住宅マスタープラン」が改訂されました。また、令和 2 年現在、「住生活基本計画（全国計画）」は、令和 3 年の改定に向け、計画の見直しが行われています。

以上を踏まえ、本市においても、住宅事情や社会情勢の大きな転機に対応するために、国や県の計画の改訂を踏まえ「藤枝市住生活基本計画」とともに現行計画を見直します。

公営住宅等については、老朽化が進む市営住宅の効率的かつ円滑な更新を行い、市営住宅の需要に的確に対応することが課題であることから、平成 28 年 8 月に示された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、将来の市営住宅の利活用方針等を定めた「藤枝市営住宅等長寿命化計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

計画は、住宅部門の最上位計画である藤枝市住生活基本計画の市営住宅部門の分野別計画として位置づけられ、市営住宅等の建替又は維持管理に関する実施方針を示すものです。



3. 計画期間

計画期間は令和 3 年度から令和 12 年度の 10 年間とします。

また、計画内容は、5 年程度で見直しを行うほか、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ随時見直しを行うこととします。

第 1 章 公営住宅等のストックの状況

1. 市営住宅の状況

(1) 概況

■公営住宅等の状況

区 分		団地数	戸 数
市営住宅	公営住宅	17	451
	改良住宅	1	32
県営住宅		8	833
高齢者向け優良賃貸住宅		1	15
計		27	1,331

(令和 3 年 3 月末現在)

■市営住宅(公営住宅)一覧

団地名	所在地	棟名	敷地面積 (㎡)	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	建設 年度	住戸 タイプ
五十海団地	五十海 1-11-12 外	-	2021.0	木造	1	11	11	35.4	S31	2K
大管島団地	大東町 350-12	-	2076.8	木造	1	11	11	35.4	S34	2K
上の島団地	大東町 295 外	-	3383.8	木造	1	5	5	36	S37	2DK
		-		木造	1	5	9	31	S37	2DK
		2 号		準耐	1	3	6	31.4	S44	2DK
藤岡 1 号団地	藤岡 1-19-2 外	-	3057.6	準耐	1	4	20	36.5	S38	2DK
藤岡 2 号団地	大東町 295 外	2 号	9144.8	準耐	1	3	10	36.5	S39	2DK
		2 号		準耐	1	2	10	31.4	S39	2DK
		3 号		準耐	1	3	10	36.5	S40	2DK
		4 号		準耐	1	3	10	36.5	S41	2DK
		5 号		準耐	1	3	8	36.5	S42	2DK
		5 号		準耐	1	1	4	31.4	S42	2DK
		6 号		準耐	1	1	5	36.5	S43	2DK
		6 号		準耐	1	2	6	31.4	S43	2DK
		7 号		準耐	1	2	6	36.5	S44	2DK
大東団地	大東町 860	1 号	6368.2	準耐	2	1	6	42.7	S46	2DK
		1 号		準耐	2	2	12	42.7	S46	2DK
		2 号		準耐	2	2	12	42.7	S47	2DK
		2 号		準耐	2	1	6	39.5	S47	2DK
		3 号		準耐	2	2	12	46.1	S48	2DK
		3 号		準耐	2	1	4	42.7	S48	2DK
		4 号		準耐	2	2	12	46.1	S49	2DK
大洲西団地	善左衛門-30-5 外	1 号	7266.0	準耐	2	2	10	55.4	S51	3DK
		2 号		準耐	2	2	10	55.4	S52	3DK
		3 号		準耐	2	2	10	55.4	S53	3DK
		4 号		準耐	2	2	10	55.4	S54	3DK
		5 号		準耐	2	3	15	55.4	S55	3DK
三沢団地	時ヶ谷 1681	1 タイプ	1975.0	耐火	3	1	12	62.1	H1	2LDK
		2 タイプ		耐火	3		6	57.8	H1	2LDK
前島東団地	東町 4-5	-	2323.0	耐火	5	1	20	64.3	H3	2LDK
平島団地	平島 12-1	A 棟	6232.6	耐火	4	1	16	66	H5	3DK
		B 棟		耐火	4	1	16	70.1	H5	3LDK
		C 棟		耐火	4	1	16	70.1	H6	3LDK
		D 棟		耐火	4	1	16	67.7	H6	3LDK
青葉町団地	青葉町 1-25-1	A タイプ	1071.7	耐火	3	1	12	34.3	H15	1DK
		B タイプ		耐火	3		3	47.2	H15	2DK
		C タイプ		耐火	3		3	70.6	H15	3DK
計						88	370			

(令和 3 年 3 月末現在)

■市営住宅(借上住宅)一覧

団地名	所在地	棟名	敷地面積 (㎡)	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	建設 年度	住戸 タイプ
マンションスマイル	高柳 1-9-41	Aタイプ	1827.1	耐火	3	1	9	50.2	H23	2DK
		Bタイプ		耐火	3		12	56.8	H23	2LDK
克蘭ダン	高柳 2-6-9	Aタイプ	966.3	耐火	3	1	6	42.6	H23	1LDK
		Bタイプ		耐火	3		6	49.7	H23	2LDK
ソル・クレスト	高柳 3-28-50	Aタイプ	1252.7	耐火	3	1	3	42.1	H23	1LDK
		Bタイプ		耐火	3		9	56.2	H23	2LDK
		Cタイプ		耐火	3		3	55.2	H23	2LDK
サニーヒルズ本町	本町 1-11-5	Aタイプ	382.5	耐火	3	1	3	43.9	H27	1LDK
		B①タイプ		耐火	3		3	60.4	H27	2LDK
		B②タイプ		耐火	3		3	62.8	H27	2LDK
コリーナ	郡 1-11-15	Aタイプ	919.4	耐火	3	1	3	42.1	H27	1LDK
		B①タイプ		耐火	3		6	56.5	H27	2LDK
		B②タイプ		耐火	3		3	55.2	H27	2LDK
リブラ	小石川町 4-3-30	Aタイプ	993.0	耐火	3	1	6	44.2	H30	1LDK
		Bタイプ		耐火	3		6	59.7	H30	2LDK
計						6	81			

(令和3年3月末現在)

■市営住宅(改良住宅)一覧

団地名	所在地	敷地面積 (㎡)	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	建設 年度	住戸 タイプ
藤枝一丁目団地	藤枝 1-9-18 外	170.3	準耐	2	1	2	43.4	S46	2DK
		478.6	準耐	2	2	4	46.1	S48	2DK
		350.1	準耐	2	1	2	50.6	S50	2DK
		870.8	耐火	4	1	24	42.7	S45	2DK
計					5	32			

(令和3年3月末現在)

(2) 構造別建築年別戸数

構造別建設年代別にみると、構造は準耐がもっとも多く 214 戸となっています。また、建設年代は昭和 40 年代が 119 戸の 26.3%で最も多く、次いで昭和 60～平成 7 年が 102 戸の 22.6%となっています。

(3) 耐用年限の経過状況

耐用年限の経過状況をみると、耐用年限を経過する住戸は令和 2 年度末に 195 戸 43.2%であるが、令和 12 年度末には 250 戸 55.4%に増加します。

(4) 居住面積別管理戸数

最低居住面積水準の値をもとにした面積区分の割合をみると、2 人世帯で最低居住面積水準を確保する 30 ㎡以上 40 ㎡未満が 149 戸 30.8%と最も多くなっています。次いで 40 ㎡以上 50 ㎡未満が 118 戸 24.4%となっています。

(5) 空き家の状況

募集停止の7団地を除いた場合、大東団地と平島団地のみ入居率が7割を下回っていますが、その他の団地では入居率が高い状況となっています。

(6) 敷地の状況

敷地が2,000㎡以下の団地は、三沢団地など9団地あり、戸当たり面積で一番狭い団地はサニーヒルズ本町の42.5㎡となっています。

市街化調整区域に大管島団地など5団地あり、その他は住居系の用途地域となっています。

(7) 駐車場の状況

19団地中、団地敷地内に戸当たり1台以上の駐車場が確保されている団地は、三沢団地、前島東団地、平島団地、青葉町団地となっています。

2. 入居者の状況

(1) 世帯主年齢

世帯主を年齢7区分別にみると、「75歳以上」が117人と最も多く32.2%を占めています。一方、「25歳未満」が1人と最も少なく、0.3%となっています。

(2) 入居者年齢

入居者を年齢7区分別にみると、「25歳未満」で141人と最も多く22%を占めており、次いで「75歳以上」が138人22%となっています。

(3) 世帯人員

世帯人員をみると、「1人」が190世帯と最も多く52.4%を占めており、次いで「2人」が106世帯29.2%となっています。団地別にみると、大管島団地や大東団地では「1人」が7割を超えています。

(4) 高齢者の居住階

市営住宅においてエレベーターが設置されていない団地に暮らす65歳以上の高齢者世帯の居住階をみると、1階が151戸87.3%で最も多く、次いで2階11戸6.4%となっています。一方、エレベーターが設置されている団地に暮らす65歳以上の高齢者世帯の居住階をみると、2階が19戸35.8%と最も多く、次いで3階18戸34.0%となっています。

(5) 最低居住水準未達の世帯

最低居住面積水準未達¹の世帯の状況をみると、9世帯が最低居住面積水準未達となっており、入

¹：家族構成に応じた住宅の規模に関して最低限必要な水準で、単身者で25㎡未満、2人以上の世帯で10㎡×世帯人数+10㎡未満

居世帯に対する割合は2.6%となっています。また、世帯人員別にみると、3人世帯が3世帯、4人世帯が2世帯、5人世帯が4世帯となっています。

(6) 居住年数

居住年数をみると、「5年以上10年未満」の世帯が85世帯23.4%と最も多く、次いで「10年以上20年未満」が80世帯で22.0%、「30年以上」が75世帯で20.7%となっています。

(7) 所得状況

入居世帯の所得状況を所得月額区分からみると、最も所得の少ない「Ⅰ区分」が79.8%で最も高い割合となっており、次いで「Ⅱ区分」の4.7%となっています。収入の高い「Ⅶ区分」と「Ⅷ区分」の割合をあわせて5.2%みられます。

(8) 収入超過者・高齢所得者の状況

収入超過者は29世帯8.5%、高額所得者は1世帯0.3%となっています。

3. 課題の整理

(1) 老朽化している住宅の更新

現在の市営住宅等の管理戸数は、483戸（市営住宅451戸、改良住宅32戸）うち、木造や準耐火造の住宅など、すでに約4割が耐用年限を経過しており、計画期間中には5割を超えるなど、老朽化が進んでいます。これらの耐用年限を経過している住宅は、住宅規模も狭小で、最低居住面積水準を下回っている世帯も多く見られます。さらに、耐火構造の住宅についても、計画期間中に2割近くが耐用年限の2分の1を経過します。

このため、市営住宅等の整備にあたっては、耐火構造への建替えや計画的な修繕・改善による延命化などの更新を適切に行うための、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが必要となります。

(2) ニーズを踏まえた中長期的視点に基づく供給

本市の人口は、増加傾向が鈍化しており、今後は減少に転じることが予測されています。世帯数についても増加しているものの、人口減少に伴い減少に転じる恐れがあります。このようななかで市営住宅では建設年が新しい耐火構造の住宅においても一部空き家が見られています。

今後は、市内の低所得者や高齢者、子育て世帯をはじめとする住宅確保要配慮者に適切に対応しつつ、人口・世帯の減少を見据えた中長期的な視点での需要を考慮した供給を行う必要があります。

第2章 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

予防保全的な観点から、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に日常点検を実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検により把握した市営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、その内容を踏まえ、効率的・効果的な修繕工事を計画的に実施します。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕内容等をデータベースに記録し、その内容に基づき計画的な修繕を実施します。また、将来見込まれる修繕工事の内容や時期、費用等についてあらかじめ把握し、財政負担の平準化や計画的な修繕工事を実施します。

2. 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

点検、修繕、データベースの活用により、日常的な維持管理や長期的な修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応等のため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上に努めます。また、事後保全による対処療法的な維持管理から、予防保全による改善事業によって公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

第3章 事業手法の選定

1. 手法選定の概要

(1) 対象

手法選定の対象は、借上を除く市営住宅 93 棟 402 戸とします。

2. 将来のストック量の推計

(1) 住宅確保要配慮者

公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)で示されている推計方法(将来ストック推計)に基づき算定される著しい困窮年収未満世帯のうち、誘導居住面積水準未満の世帯は、公営住宅に加えてその他の公的住宅や民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットで対応し、最低居住面積水準未満の世帯住宅確保要配慮者として公営住宅等で対応することとします。

令和 2 年の最低居住面積水準未満の著しい困窮年収未満世帯は 1,004 世帯で、30 年後の令和 32 年には 857 世帯まで減少すると予測されます。

■著しい困窮年収未満世帯

	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
1 人(60 歳以上高齢者)	1,189	1,287	1,379	1,430	1,414	1,551	1,625
2 人	543	456	392	336	291	193	121
3 人	665	603	522	457	445	363	305
4 人	479	461	452	411	383	369	346
5 人	106	99	116	84	79	77	70
6 人以上	97	112	140	128	131	152	163
合計	3,079	3,018	3,001	2,845	2,742	2,705	2,630
うち、誘導居住面積水準未満	2,075	2,034	2,023	1,918	1,848	1,823	1,773
うち、最低居住面積水準未満	1,004	984	978	927	894	882	857

(2) 公営住宅等で対応する住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者については、市と県で公営住宅等の構成比に応じて対応することとします。市営住宅により、令和 2 年度の 1,004 世帯のうち 352 世帯、令和 32 年の 857 世帯のうち 301 世帯の管理戸数が必要となります。

このことから、本市の市営住宅は現状で余剰が生じており、今後その余剰が拡大していくと予測されます。

3. 判定結果

(1) 1次判定

■判定結果

1次判定		対象戸数
維持管理		0
優先的な建替		0
Aグループ	改善、又は建替	20
	優先的な改善、又は優先的な建替	0
Bグループ	維持管理、又は用途廃止	0
	改善、建替、又は用途廃止	382
	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	0
	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	0
総計		402

(2) 2次判定

■2次判定までの判定結果（まとめ）

2次判定	対象戸数
建替	0
改善	20
改善し当面維持管理	124
維持管理	0
当面維持管理	0
用途廃止	258
総計	402

(3) 3次判定

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

再判定にあたっては、1次判定及び2次判定による活用手法の候補の判定結果を踏まえ、団地の総合的な検討を行い、団地別の活用手法の最終判定を行います。

2) 事業量の試算及び事業実施時期の調整検討

「3次判定結果」及び「将来ストック量の確認及び建替・新規整備事業の実施方針」を踏まえ、中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業に係る年度別事業費を試算します。

試算の結果、30年間の事業費は約9.6億円と想定され、実施可能な額となっています。

3) 長期的な管理の見通しの作成

公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に基づく長期的な管理の見通しは以下のとおりとなります。

■長期的な管理の見通し

[illegible]

4) 計画期間における実施手法の決定

市営住宅のストックの現状や長期的な見通しを踏まえ、計画期間の 10 年間の実施プログラムを以下のとおり設定します。

■実施プログラム

団地名	棟数	戸数	建設 年度	経過 年数	構造	階数	改善内容	改善履歴 (H23～R2)									改善予定時期 (R3～R12)													
								H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
藤枝一丁目団地 (改良住宅)	1	24	S45	50	耐火	4	屋上防水改修						屋上防水												屋上防水					
							外壁防水改修						外壁防水												外壁防水					
							ガス管改修				ガス設備																	外壁防水		
							バリアフリー化						高齢対応																	
							受水槽取替				給水設備																			
	4	8	S46 ～ S50	45 ～ 49	準耐	2	屋上防水改修			屋上防水	屋上防水									屋上防水	屋上防水									
外壁防水改修									外壁防水	外壁防水									外壁防水	外壁防水										
バリアフリー化												高齢対応																		
大東団地	11	64	S46 ～ S49	46 ～ 49	準耐	2	屋上防水改修		屋上防水																					
							外壁防水改修		外壁防水																					
							設備機器更新						設備更新	設備更新	設備更新	設備更新	設備更新													
大洲西団地	11	55	S51 ～ S55	40 ～ 44	準耐	2	屋上防水改修					屋上防水	屋上防水											屋上防水	屋上防水	計画修繕				
							外壁防水改修				外壁防水	外壁防水												外壁防水	外壁防水					
							ガス管改修		ガス設備																					
							バリアフリー化	高齢対応																						
							浄化槽設置	排水設備																						
							設備機器更新						設備更新	設備更新	設備更新		設備更新	設備更新	設備更新	設備更新	設備更新	設備更新	設備更新	設備更新						
							外灯設備更新																外灯改修							
三沢団地	1	18	H1	31	耐火	3	屋上防水改修													屋上防水										
							外壁防水改修			外壁防水										外壁防水										
							E V 設置												基本方針			実施設計	E V 設置							
							受水槽取替						給水設備																	
							外灯設備更新																外灯改修							
前島東団地	1	20	H3	29	耐火	5	屋上防水改修												屋上防水											
							外壁防水改修												外壁防水											
							E V 設置												基本方針											
							受水槽取替						給水設備																	
							外灯設備更新																外灯改修							
平島団地 (集会所含む)	4	64	H5 ～ H6	26 ～ 27	耐火	4	屋上防水改修		屋上防水	屋上防水	屋上防水	屋上防水								屋上防水	屋上防水	屋上防水	屋上防水	屋上防水						
							外壁防水改修		外壁防水	外壁防水	外壁防水	外壁防水								外壁防水	外壁防水	外壁防水	外壁防水	外壁防水						
							E V 設置												基本方針						実施設計	E V 設置				
							設備機器更新							設備更新	設備更新	設備更新	設備更新	設備更新	設備更新	設備更新										
							電気温水器更新				温水設備	温水設備																		
							外灯設備更新																外灯改修							
青葉町団地	1	18	H15	17	耐火	3	屋上防水改修										屋上防水													
							外壁防水改修												外壁防水											
							E V 改修(既存不適格)														EV 改修									
							電気温水器更新														温水設備									
							外灯設備更新																外灯改修							

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5 年目	6～10 年目	合計※
事業予定戸数	402	422	824
新規整備事業予定戸数（借上住宅）	0	20	20
維持管理予定戸数	402	360	762
うち計画修繕対応戸数	131	153	284
うち改善事業予定戸数	271	207	478
個別改善事業予定戸数	271	207	478
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数※ ¹	0	0	0
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数※ ²	0	42	42

※同じ住棟で複数の事業を実施するため合計は合わない

※¹：計画期間及び中長期見通しにおいて用途廃止の検討を行う住戸は、用途廃止実施年まで当面維持管理（必要最低限の修繕）とし、「計画修繕対応戸数」に含む。

※²：用途廃止を行う住戸は「6～10 年目」としているが、入居者の移動先等の状況を勘案し、計画期間内で実施を検討するものとする

第4章 各事業の実施方針

1. 点検及び計画修繕の実施方針

建築物については1年に1回定期点検を、設備については法定点検を実施します。

定期点検は、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等について、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に準じて実施します。

劣化の状況が、建物のおかれている環境や施工状態の違いにより異なることから、修繕周期による計画的な修繕を基本としつつ、これら点検結果を反映して修繕時期を決定します。

計画的な予防保全的修繕を行うことで、躯体への影響の低減、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に建物を活用します。

また、計画的な予防保全的修繕の実施にあたっては、データベースを活用して各住棟の状態を把握して対応していくものとします。

簡易で部分的な破損等の劣化は、早期に修繕を行うことにより、大規模な修繕周期を延ばすことが期待できることから、特に、屋上防水や外壁防水改修については、定期点検結果に基づき、一部破損等が発見された場合には、早期に修繕を行います。

2. 改善の実施方針

① 居住性確保型

給湯設備を設置するなど、住戸・住棟設備等の機能向上を行い、居住性の向上を図ります。

② 福祉対応型

段差解消、エレベーター設置や流し台の改修など、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推進します。

③ 安全性確保型

外壁落下防止、EV既存不適格改修や台所壁の不燃化など、事故防止に配慮した改善を行います。また、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います。

④ 長寿命化型

外壁改修や屋上防水工事、給排水管改修など、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。

⑤ その他・・・駐車場等

駐車場や駐輪場等の附帯施設の設置が不十分であるため、個々の団地の駐車場の需要を確認し、必要に応じ設置を検討します。

3. 用途廃止の実施方針

用途廃止に選定された住棟は、入居者がいる間は修繕等を適正に行い、退去次第除却します。なお、除却により住生活基本計画で定めている目標管理戸数1割減を下回る場合は、借上で短期的な需要に対応します。

第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果

1. 予防保全による維持管理の効果

本計画の策定により、予防保全的な計画に沿った修繕及び改善事業を行われることにより、事後保全による修繕が少なくなるとともに、建物の適正な管理により、建物の長寿命化が図られることが期待されます。

また、定期点検の実施により、現状を的確に把握しながら、適切な改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保されます。

劣化状況などを踏まえ、重要度や緊急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、効率的で効果的な予防保全による維持管理が実施できます。

2. ライフサイクルコストの改善効果

ライフサイクルコストの算出によれば、全ての住棟で縮減効果が認められ、戸当たり年平均改善額は、38～1,575 千円/年・棟となっています。

■住棟別LCC縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果 (千円/年)
大東団地	1 号	18	準耐	S46	520
大東団地	2 号	18	準耐	S47	556
大東団地	3 号	16	準耐	S48	483
大東団地	4 号	12	準耐	S49	377
大洲西団地	1 号	10	準耐	S51	651
大洲西団地	2 号	10	準耐	S52	708
大洲西団地	3 号	10	準耐	S53	727
大洲西団地	4 号	10	準耐	S54	699
大洲西団地	5 号	15	準耐	S55	1,053
三沢団地	－	18	耐火	H1	1,135
前島東団地	－	20	耐火	H3	1,195
平島団地	A 棟	16	耐火	H5	1,169
平島団地	B 棟	16	耐火	H5	1,169
平島団地	C 棟	16	耐火	H6	1,340
平島団地	D 棟	16	耐火	H6	1,340
青葉町団地	－	18	耐火	H15	1,575
藤枝一丁目団地	－	2	準耐	S46	38
藤枝一丁目団地	－	4	準耐	S48	121
藤枝一丁目団地	－	2	準耐	S50	102
藤枝一丁目団地	－	24	耐火	S45	677