

喜界町公営住宅等長寿命化計画

令和 4 年 3 月

鹿児島県 喜界町

目次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的	1
2. 計画期間	1
3. 公営住宅等の状況	2
4. 長寿命化等に関する基本方針	9
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	10
6. 点検の実施方針	11
7. 計画修繕の実施方針	11
8. 改善の実施方針	12
9. 建替事業の実施方針	12
10. 事業実施プログラム	12
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧表の作成	13
12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	17

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

(1) 背景

喜界町（以下、「本町」という。）では、平成 22 年度に「喜界町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成 28 年度には国土交通省住宅局が新たに示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）」に基づき計画を見直し、住宅ストックの円滑かつ効率的な更新を進めてきました。

計画の見直しから 5 年が経過するなかで、社会情勢の変化や居住ニーズの多様化を受けて、公営住宅等を取り巻く状況も変化しています。また、平成 28 年度以降に改定された上位関連計画や関係法令との整合も図る必要があります。

(2) 目的

喜界町公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）は公営住宅等長寿命化計画の主眼である予防保全的な観点からのストックマネジメントに加えて、社会情勢の変化や居住ニーズの多様化に対応し、安全で快適な住まいを長きにわたって確保することを目的とします。

2. 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、その計画期間を 10 年以上とすることが条件となっていることから、本計画では計画期間を令和 4 年度～13 年度の 10 年間とし、社会・経済情勢に応じて概ね 5 年後に計画を見直すこととします。なお、中長期（30 年程度）の管理の見通しについても策定します。

計画期間：令和 4 年度～13 年度

3. 公営住宅等の状況

(1) 人口・世帯・住宅ストックの推移

①人口・世帯の推移

令和2年国勢調査における本町の人口は6,628人と前回調査と比べて584人の減少となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所が実施した平成27年国勢調査までの人口動態を基準とした推計では、令和2年に6,772人と予測されていたことから、本町では予測以上の人口減少が進行しています。

世帯数は平成12年までは増加していたものの、以降は緩やかに減少に転じ、令和2年の世帯数は3,306世帯となっています。

1世帯あたりの人員は、平成12年の2.38（人/世帯）に対して、令和2年には2.00（人/世帯）と減少しており、少人数化、核家族化が進んでいます。

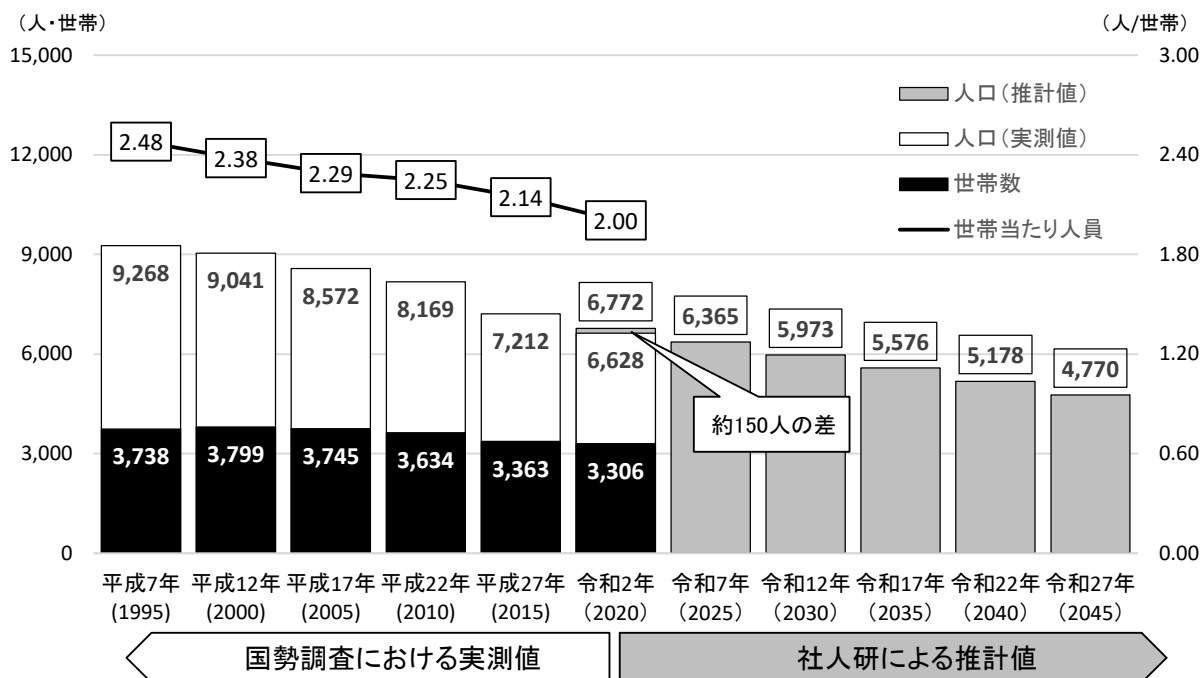


図 人口・世帯数及び世帯当たり人員の推移と人口の将来推計

【資料：国勢調査（実測値）、国立社会保障・人口問題研究所（推計値）】

②高齢化の状況

年齢別人口の推移をみると、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）で減少が顕著となっています。高齢化率は平成7年の30.3%から令和2年では40.2%と9.9ポイント上昇しており、県平均を7.4ポイント上回っています。

また人口ピラミッドは平成7年につぼ型でしたが、平成27年は逆ピラミッド型の傾向となっており、令和2年には高齢層を含め、人口減少がさらに進行しています。

表 高齢化率の推移（喜界町、鹿児島県）【資料：国勢調査】

	平成7年(1995)	平成12年(2000)	平成17年(2005)	平成22年(2010)	平成27年(2015)	令和2年(2020)
喜界町	30.3%	32.0%	32.4%	32.9%	36.7%	40.2%
鹿児島県	19.7%	22.6%	24.8%	26.4%	29.1%	32.8%

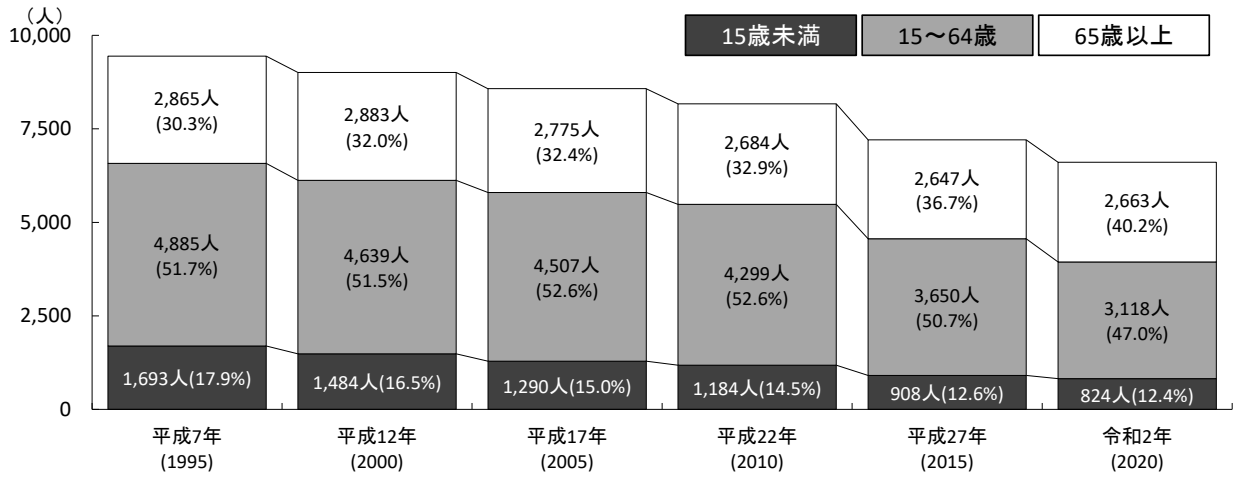


図 年齢3区分別人口の推移【資料：国勢調査】

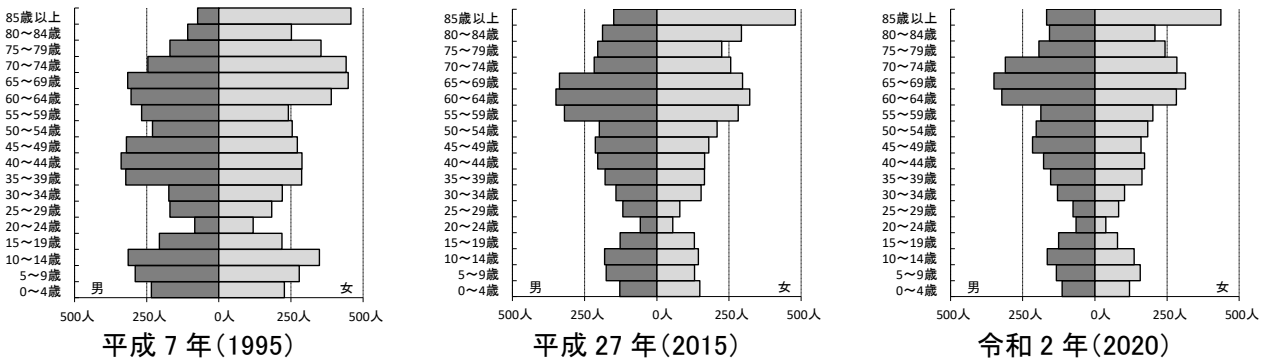


図 人口ピラミッド（年齢5歳階級別）【資料：国勢調査】

65歳以上の高齢者のいる世帯数は、令和2年に1,820世帯で、特に「高齢単身世帯（23.6%）」の世帯の割合が増加傾向にあります。

凡例	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	その他の世帯	合計
平成7年(1995)	703世帯(18.8%)	464世帯(12.4%)	748世帯(20.0%)	1,915
平成12年(2000)	757世帯(19.9%)	546世帯(14.4%)	702世帯(18.5%)	2,005
平成17年(2005)	745世帯(19.9%)	568世帯(15.2%)	617世帯(16.5%)	1,930
平成22年(2010)	693世帯(19.1%)	517世帯(14.2%)	638世帯(17.6%)	1,848
平成27年(2015)	691世帯(20.6%)	522世帯(15.6%)	571世帯(17.0%)	1,784
令和2年(2020)	767世帯(23.6%)	486世帯(14.9%)	567世帯(17.4%)	1,820

※()内は一般世帯数に対する割合

図 65歳以上の高齢者のいる世帯数の推移【資料：国勢調査】

③住宅の所有関係の推移

主世帯総数は、令和2年で3,162世帯となっており、平成27年から158世帯減少しています。住宅の所有関係をみると、令和2年の持ち家率は71.0%（2,245世帯）、借家率は29.0%（917世帯）となっており、鹿児島県全域の割合と比べて持ち家の割合が高くなっています。

令和2年の借家の内訳をみると、公営の借家が8.3%、民営の借家が15.0%、給与住宅が5.7%となっており、経年でみると民間の借家の割合が増加傾向にあります。

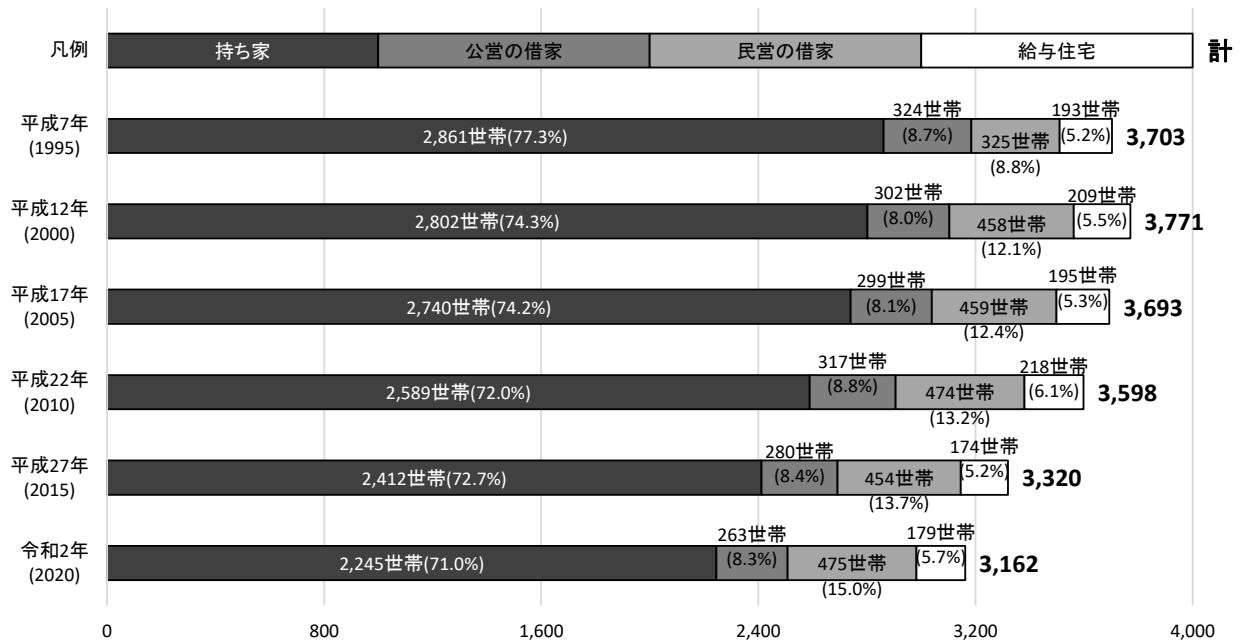


図 住宅の所有関係の推移【資料：国勢調査】

表 所有関係別世帯数【資料：国勢調査】

	喜界町						鹿児島県 (令和2年)
	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)	
主世帯総数	3,703 100.0%	3,771 100.0%	3,693 100.0%	3,598 100.0%	3,320 100.0%	3,162 100.0%	706,050 100.0%
持ち家	2,861 77.3%	2,802 74.3%	2,740 74.2%	2,589 72.0%	2,412 72.7%	2,245 71.0%	461,265 65.3%
借家	842 22.7%	969 25.7%	953 25.8%	1,009 28.0%	908 27.3%	917 29.0%	244,785 34.7%
公営の借家	324 8.7%	302 8.0%	299 8.1%	317 8.8%	280 8.4%	263 8.3%	42,664 6.0%
民営の借家	325 8.8%	458 12.1%	459 12.4%	474 13.2%	454 13.7%	475 15.0%	183,741 26.0%
給与住宅	193 5.2%	209 5.5%	195 5.3%	218 6.1%	174 5.2%	179 5.7%	18,380 2.6%

(2) 町営住宅等の管理状況

①管理戸数

令和3年4月現在、本町が管理する町営住宅は、公営住宅が26団地281戸、特公賃住宅が1団地4戸、奄美振興住宅が3団地10戸、単独住宅10団地17戸、計312戸となっています。

■町営住宅の種類と管理戸数（令和3年4月現在）

住宅の種類		管理戸数	備考
公営住宅等長寿命化計画 での基幹事業の対象	公営住宅	281戸	26団地
	特定公共賃貸住宅	4戸	1団地
	小計	285戸	
上記以外	奄美振興住宅	10戸	3団地
	単独住宅	17戸	10団地
	小計	43戸	27戸
合計		312戸	

②年別・種類別のストック状況

【公営住宅のストック状況】

昭和50年までに83戸、昭和51年度～昭和63年度が81戸、平成元年度以降に117戸供給されており、合計で281戸となっています。

【特公賃住宅のストック状況】

中堅所得者向けの優良な賃貸住宅供給を目的として平成4年度から導入された特公賃住宅は、平成7年度から平成8年度に計4戸供給されています。平成9年度以降は供給されていません。

【単独住宅等のストック状況】

奄美振興住宅は奄美群島本土復帰に伴う離島振興等の目的による特別措置法に基づき、昭和33年度から昭和42年度までに10戸供給されています。また、単独住宅は昭和51年度から平成6年度までの間に17戸供給されています。

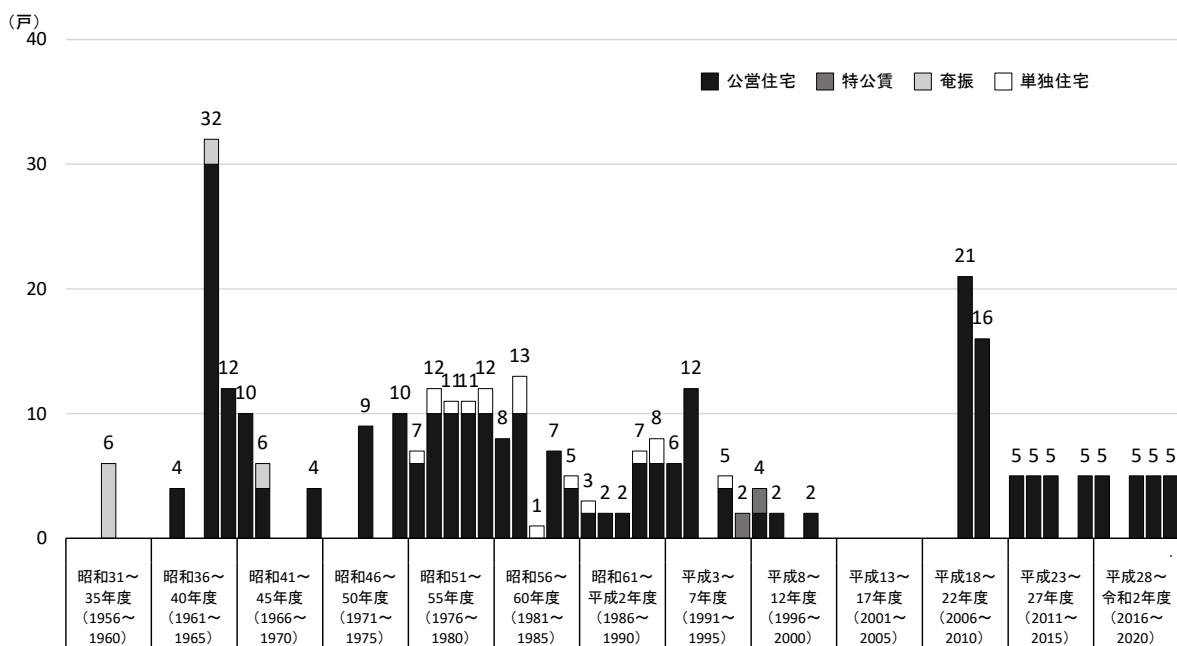


図 公営住宅等の種類別建設状況

③構造別のストック状況

構造別の構成比をみると、簡易耐火構造平屋建が130戸（41.7%）と最も多く、次いで木造が115戸（36.9%）、耐火構造が36戸（11.5%）、簡易耐火構造二階建が31戸（9.9%）となっています。

また、建設年を5年ごとに区分し構造別のストック状況をみると、昭和50年度以前のストックは全て簡易耐火構造平屋建で供給されています。昭和51年度以降になると簡易耐火構造平屋建以外も建設され、平成8年度以降は全て木造で供給されています。

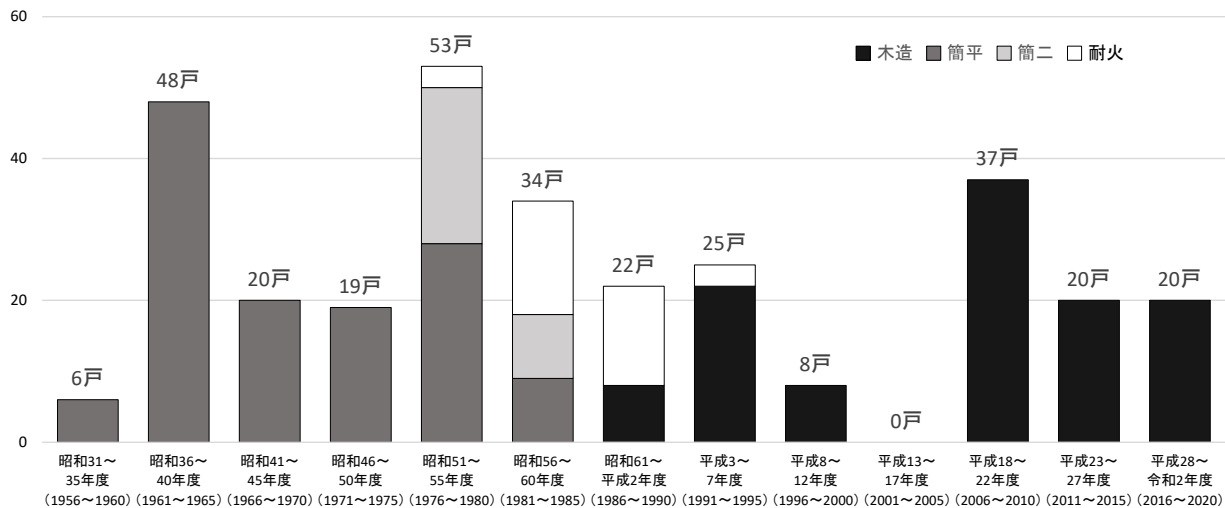


図 年度別・構造別ストックの状況

④耐用年限の経過状況

公営住宅及び特公賃住宅は、建物構造別に耐用年限が決められています。耐火構造は70年、準耐火構造と簡易耐火構造二階建は45年、木造及び簡易耐火構造平屋建は30年となっており、制度上、耐用年限の1/2を経過した住宅は、建替可能となります。

町営住宅の耐用年限経過状況をみると、令和3年度時点では、木造12戸及び簡易耐火構造平屋建130戸の全てが耐用年限を経過（全体312戸の45.5%）しています。

表 構造別耐用年限経過戸数の状況（令和3年度時点）

		木造	簡平	簡二	耐火	計
合計（戸数）		115	130	31	36	312
耐用年限経過	戸数	12	130	0	0	142
	割合	10.4%	100.0%	0.0%	0.0%	45.5%
耐用年限1/2経過	戸数	38	130	31	22	221
	割合	33.0%	100.0%	100.0%	61.1%	70.8%

(3) 入居世帯の状況

入居世帯の状況は、令和3年4月時点の入居者台帳のデータをもとに算出したものです。サンプル数は、251世帯（80.4%）であり、公営住宅281戸のうちの228世帯（81.1%）、特公賃住宅4戸のうちの4世帯（100%）、奄美振興住宅10戸のうちの6世帯（60.0%）、単独住宅17戸のうちの13世帯（76.5%）の結果を示しています。

①世帯人員

世帯当たり人員を町営住宅全体で見ると、「1人」が116世帯（46.2%）、「2人」が64世帯（25.5%）と、1～2人の少人数世帯が全体の約7割を占めています。

一方で、5人以上の世帯は20世帯（8.0%）となっています。

表 世帯人員別世帯数

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	合計
公 営	105	58	28	18	14	4	0	1	228
	46.1%	25.4%	12.3%	7.9%	6.1%	1.8%	0.0%	0.4%	100.0%
特公賃	1	1	0	2	0	0	0	0	4
	25.0%	25.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
奄 振	5	1	0	0	0	0	0	0	6
	83.3%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
単 独	5	4	1	2	0	1	0	0	13
	38.5%	30.8%	7.7%	15.4%	0.0%	7.7%	0.0%	0.0%	100.0%
計	116	64	29	22	14	5	0	1	251
	46.2%	25.5%	11.6%	8.8%	5.6%	2.0%	0.0%	0.4%	100.0%

②世帯主の年齢

世帯主の年齢を町営住宅全体で見ると、70歳以上の世帯が25.9%（65世帯）と最も多くなっています。次いで60歳代が21.5%（54世帯）となっており、世帯主の年齢が50歳代以上の世帯が6割以上を占めています。

表 世帯主の年齢別世帯数

	29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	合計
公 営	7	34	39	37	50	61	228
	3.1%	14.9%	17.1%	16.2%	21.9%	26.8%	100.0%
特公賃	0	0	2	2	0	0	4
	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%
奄 振	1	0	0	2	1	2	6
	16.7%	0.0%	0.0%	33.3%	16.7%	33.3%	100.0%
単 独	0	3	4	1	3	2	13
	0.0%	23.1%	30.8%	7.7%	23.1%	15.4%	100.0%
計	8	37	45	42	54	65	251
	3.2%	14.7%	17.9%	16.7%	21.5%	25.9%	100.0%

③入居世帯の収入状況

公営住宅（特公賃住宅、奄美振興住宅、単独住宅を除く）に入居する世帯の収入状況をみると、原則階層（第1分位から第4分位）が213世帯（93.4%）となっています。一方、裁量階層以外の収入超過階層（第7、8分位）が6世帯（2.6%）となっています。

建設年代別にみるといずれの団地においても原則階層の割合が9割近くとなっています。また、裁量階層以外の収入超過階層に属する入居者は昭和41年～平成7年度に建てられた比較的築年数の古い住宅に入居しています。

表 収入分位別世帯数

	原則階層				収入超過				合計
	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	裁量階層		第7分位	第8分位	
					第5分位	第6分位			
	104,000円以下	104,001～123,000円	123,001～139,000円	139,001～158,000円	158,001～186,000円	186,001～214,000円	214,001～259,000円	259,001円以上～	
公営住宅	171 75.0%	17 7.5%	15 6.6%	10 4.4%	8 3.5%	1 0.4%	2 0.9%	4 1.8%	228 100.0%

※全世帯の収入分布を100としたときの世帯割合を示したもので、1～4分位（25.0%以下）が公営住宅の原則入居階層、5～6分位（25.0%超 40.0%以下）が裁量階層（一定の障がい者、高齢者、小学校就学前の子のいる世帯等）となります。

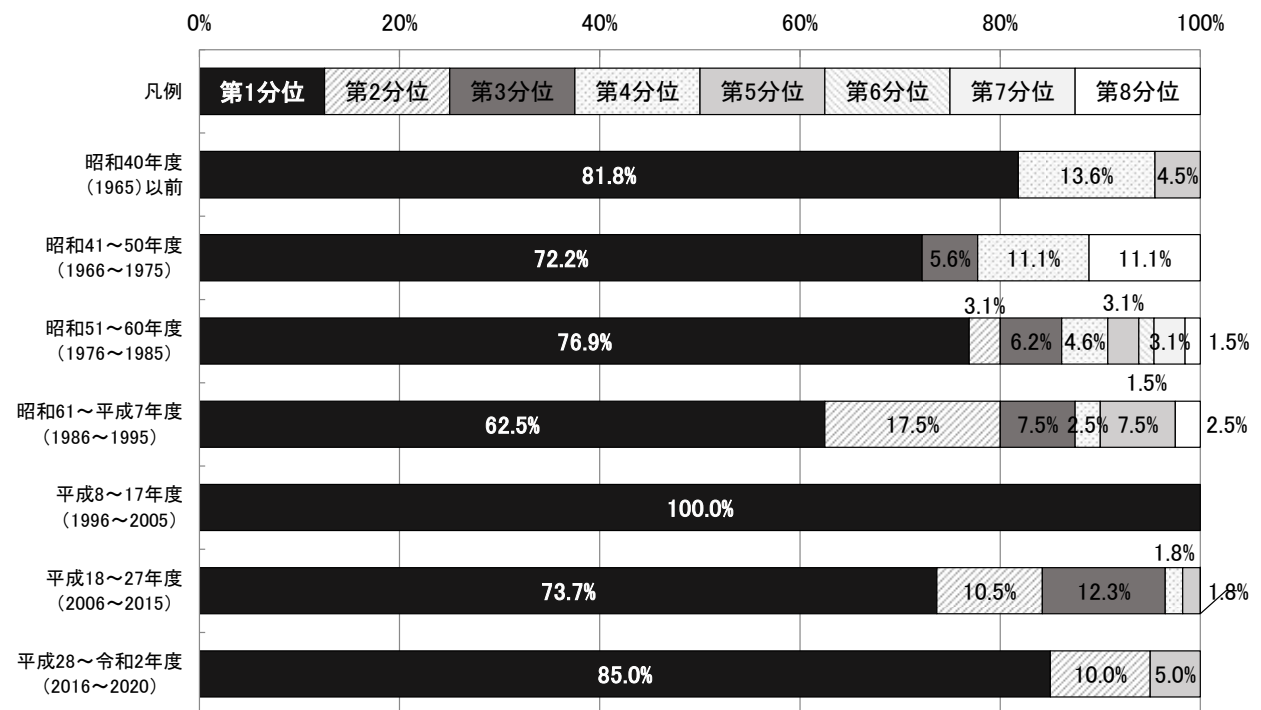


図 建設年代別・入居者の収入分位の状況

4. 長寿命化等に関する基本方針

(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

町営住宅の長寿命化に向けては長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要です。

○長寿命化の方針

- ・本町においては、10年以内に耐用年限の1/2以上を経過する低層の耐火構造の住宅が36戸あります。一定の劣化が見られることから、長寿命化型改善の実施により長寿命化を図るとともに、設備等の陳腐化がみられる場合には居住性向上型改善により、設備のグレードアップ等を図ります。
- ・町営住宅の入居者の意向をみると、「住宅内部の傷み」に関して不満が高くなっています。また、リフォームを希望する意向が高くなっています。したがって、良好な居住環境をつくっていくため、居住性向上型の個別改善を進めていきます。
- ・町営住宅の世帯主年齢をみると、60歳以上の世帯が47.4%を占め、今後、10年間に世帯主の年齢が60歳以上となる世帯は、6割を超えると想定されます。高齢者対応の改善が遅れている住宅もみられることから、福祉対応型の改善を進めていきます。

今後、公営住宅ストックの状況を適切に把握し、維持管理していくため、次の事項を確実に実施していくことが必要です。

○定期点検及び日常点検の実施

- ・建築基準法に基づく定期報告の対象となる住棟はありませんが、同等の定期点検を実施します。
- ・定期点検のほかに外観からの目視、手の届く範囲での打診等によって日常的な点検を実施します。

○点検結果に基づく修繕の実施

- ・点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から本計画で位置付けられた住棟の長期修繕計画を立てます。
- ・長期修繕計画においては、修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等について算出します。

○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についてはデータベース等に記録し、公営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕、維持管理に役立てます。

(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

予防保全的な計画修繕と改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図ることで、建替事業に比べ、ライフサイクルコストの縮減につながります。加えて、ライフスタイル等の変化に合わせて、居住性向上等を図る必要があります。

このような観点から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を図っていくために、基本的に次のような事項に配慮することが必要です。

- ・長期修繕計画は、30年以上先を見据えて計画します。
- ・改善未実施の住棟については、基本的に長寿命化型の個別改善を進めることで、ライフサイクルコストの縮減を図り、次頁に定める目標管理期間まで維持管理できるようにします。
- ・長寿命化型改善事業を実施する住棟については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出し、結果を記録します。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画の対象に位置づける町営住宅は、下記のとおりです。

■町営住宅の種類と管理戸数（令和3年4月現在）

住宅の種類		管理戸数	備考
公営住宅等長寿命化計画 での基幹事業の対象	公営住宅	281戸	26団地
	特定公共賃貸住宅	4戸	1団地
	小計	285戸	
上記以外	奄美振興住宅	10戸	3団地
	単独住宅	17戸	10団地
	小計	43戸	27戸
合計		312戸	

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

■事業計画

		1～5年	6～10年	合計	
公営住宅等管理戸数		266戸 (5年目)	215戸 (10年目)	—	
内訳	○新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
	○維持管理予定戸数	239戸	209戸	—	
	うち計画修繕対応戸数	うち改善事業予定戸数	0戸	8戸	8戸
		個別改善事業予定戸数	0戸	8戸	8戸
		全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
		うちその他戸数	239戸	201戸	—
	○建替事業予定戸数	27戸	6戸	33戸	
用途廃止予定戸数	33戸	33戸	66戸		

6. 点検の実施方針

- ・日常点検は、年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国交省住宅局住宅総合整備課)」に則ることを基本とし、その他、定期点検とあわせた実施、あるいは計画修繕前の実施等を効率的に行います。
- ・定期点検の結果は、それぞれ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。
- ・日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者(自治体担当者)による実施も可能な簡便なものとし、日常点検の結果、不具合等を発見した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等、適切な対応を取るようになります。
- ・その他、点検の実施にあたっては、次のような点についても留意します。
 - 遊具、外構、自転車置き場等、町営住宅等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対象については、日常点検において実施します。
 - 入居者が専用的に使用するバルコニー、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち、入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

7. 計画修繕の実施方針

- ・町営住宅等を長く使用していくためには、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要です。
- ・計画修繕を確実に実施していくためには、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あらかじめ想定し、長期修繕計画を定める必要があります。
- ・本計画において判定された事業は、長期修繕計画に示された計画修繕との整合を図りつつ、連動して工事を実施していくことが望ましく、下記の事項について配慮することが考えられます。
 - 残りの管理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は実施しません。
 - 本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。
 - 本計画において判定される事業手法は、長期修繕計画に反映させ、必要に応じて以後の計画修繕の実施時期の見直しを図ります。
- ・さらに計画修繕を実施する際には以下の点を考慮します。
 - 修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期に関する方針を記載します。
 - 工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化、コストの軽減等を図ります。
 - 点検結果を踏まえ、計画修繕を実施します。
 - 計画修繕の実施時にあたっては住棟の経年劣化、他の住棟との修繕工事の時期等を見据え、優先順位をつけます。
 - 将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、修繕や改善の履歴を蓄積していきます。

8. 改善の実施方針

(1) 改善の実施方針

改善事業は、現況の居住環境の向上を図るため実施する事業です。住棟の状況に応じた改善事業の必要性、効果を考慮して実施方針を定めます。

【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、躯体の劣化の軽減、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。
- (外壁の長寿命化を図る修繕工事、外壁の断熱改修、屋上の防水性向上の改修、給排水の耐久性向上、住戸内配管の耐久性向上、集約化)

9. 建替事業の実施方針

(1) 建替団地

- 建替事業は、現在実施している湾宮戸団地における建替事業を継続するとともに、赤連山水団地への集約建替(非現地建替)を行っていきます。

10. 事業実施プログラム

- 今後、10年間の事業実施スケジュールは下記のとおりです。

方針	団地名	種別	現況戸数	建設年度	構造	建替・改善内容	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	想定事業戸数
建替	湾宮戸集約建替	公営	22戸	S39 S41 S51	簡平	非現地建替(事業実施中) ・湾水洗第二 ・湾水洗第三 ・湾久代真(1~2号棟) 他	5戸 建設	5戸 建設	5戸 建設	16戸 解体	6戸 解体						15戸
	赤連山水集約建替	公営	42戸	S39 S40 S42 S45 S48	簡平	現地+非現地建替 ・赤連前原第一 ・赤連前原第二 ・赤連山水		調査設計	18戸 解体	6戸 建設	6戸 建設	6戸 建設	24戸 解体				18戸
	建替 戸数計		64戸				5戸	5戸	5戸	6戸	6戸	6戸					33戸
改善	コーラル喜界(1号棟)	公営	2戸	H1	耐平	○個別改善 長寿命化型 (外壁・屋上防水工事)						調査設計	2戸 工事				2戸
	コーラル喜界(2号棟)	公営	2戸	H1	耐平	○個別改善 長寿命化型 (外壁・屋上防水工事)							2戸 工事				2戸
	コーラル喜界(5号棟)	公営	2戸	H2	耐平	○個別改善 長寿命化型 (外壁・屋上防水工事)								2戸 工事			2戸
	コーラル喜界(8号棟)	公営	2戸	H3	耐平	○個別改善 長寿命化型 (外壁・屋上防水工事)										2戸 工事	2戸
	改善 戸数計		8戸				0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	2戸	2戸	2戸	2戸	8戸

※解体スケジュール(想定) : R6 赤連山水、R7 湾水洗第二・湾水洗第三、R8 湾久代真、R10 赤連前原第一・赤連前原第二

1.1. 長寿命化のための事業実施予定一覧表の作成

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧 (公営住宅)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 喜界町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 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										LOG 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
コーラル喜界	1	2	耐平	H1											屋上防水 外壁改修			123	
コーラル喜界	2	2	耐平	H1											屋上防水 外壁改修			124	
コーラル喜界	5	2	耐平	H2											屋上防水 外壁改修			124	
コーラル喜界	8	2	耐平	H3												屋上防水 外壁改修		45	
湾久代真	3	6	簡二	S52															
湾久代真	4	4	簡二	S55															
湾久代真	5	4	簡二	S56															
赤連山水	6	6	簡二	S53															
赤連山水	7	6	簡二	S54															
荒木第一団地	2	2	耐火	S59															
荒木第一団地	3	2	耐火	S60															
小野津神宮	2	2	耐火	S60															
小野津前金久 第二	1	2	耐火	S62															
小野津前金久 第二	2	2	耐火	S63															
板嶺	3	2	耐火	S59															
上嘉鉄第二	1	5	簡二	S57															
志戸桶	3	3	耐火	S59															
志戸桶	4	2	耐火	S61															
コーラル喜界	3	2	木造	H1															
コーラル喜界	4	2	木造	H2															
コーラル喜界	6	2	木造	H3															
コーラル喜界	7	2	木造	H2															
コーラル喜界	9	2	木造	H3															
コーラル喜界	10	2	木造	H4															
コーラル喜界	11	2	木造	H4															
コーラル喜界	12	2	木造	H4															
コーラル喜界	13	2	木造	H4															
コーラル喜界	14	2	木造	H4															
コーラル喜界	15	2	木造	H4															

(公営住宅つづき)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 南大隅町

住宅の区分: 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 改善住宅 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	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
荒木第三	1	2	木造	H6														
荒木第三	2	2	木造	H6														
城久	1	2	木造	H8														
荒木南山	1	2	木造	H9														
佐手久第二	1	2	木造	H11														
湾大筋	1	6	木造	H20														
湾大筋	2	6	木造	H20														
湾大筋	3	5	木造	H20														
湾大筋	4	4	木造	H20														
湾前金久	1	4	木造	H21														
湾前金久	2	4	木造	H21														
湾前金久	3	8	木造	H21														
湾宮戸	1	5	木造	H23														
湾宮戸	2	5	木造	H24														
湾宮戸	3	5	木造	H25														
湾宮戸	4	5	木造	H27														
湾宮戸	5	5	木造	H28														
湾宮戸	6	5	木造	H30														
湾宮戸	7	5	木造	R1														
湾宮戸	8	5	木造	R2														

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関して記載する。

(特公賃住宅)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 喜界町

住宅の区分: 特公賃住宅 特定公共
賃貸住宅 改善住宅 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	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
赤連山水第二	1	2	木造	H7														
赤連山水第二	2	2	木造	H8														

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関して記載する。

(奄美振興住宅)

・すべて用途廃止のため該当なし

(単独住宅)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 喜界町

住宅の区分： 特定公共 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他 (単独住宅)

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縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
荒木南山第二1	単独	1	耐火	S54														
荒木南山第三1	単独	1	木造	H2														
荒木南山第三2	単独	1	木造	H2														
手久津久兼久2	単独	1	耐火	S58														
手久津久ヤンメン1	単独	1	耐火	S55														
花良治カメヤ	単独	1	耐火	S60														
阿伝半土1	単独	1	耐火	S57														
佐手久浦1	単独	1	耐火	S56														
佐手久浦2	単独	1	耐火	S56														
小野津高濱	単独	1	耐火	H1														
小野津成廻1	単独	1	耐火	S61														
小野津成廻2	単独	1	耐火	H6														
滝川川尾2	単独	1	耐火	S55														

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。

(2) 新規整備及び建替事業の実施予定一覧

【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： 喜界町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 賃貸住宅 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			
湾水洗第二	1~2	8	簡平	S39			R4~6	5,893	湾宮戸団地に集約建替 (計画戸数：35戸、うち残り15戸)
湾水洗第三	1~2	8	簡平	S41					
湾水洗久代真	1~2	6	簡平	S51					
赤連前原第一	1~5	20	簡平	S39			R7~9	7,071	赤連山水団地に集約建替 (計画戸数：18戸)
赤連前原第二	1	4	簡平	S45					
赤連山水	1~5	18	簡平	S40 S42 S48					

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧

【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： 喜界町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 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・改善事業の内容											備考	
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
					該当なし												

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコスト算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）のライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する町営住宅については LCC を算出し、長寿命化型改善事業を実施する町営住宅については標準的な LCC の縮減効果を算出します。

(2) 算出方法

新規整備及び建替事業の LCC は建設、改善、修繕、除去に要するコストを考慮して算出します。

改善事業（長寿命化型改善）による LCC の縮減効果は、実施する場合と実施しない場合について、それぞれ建設から除去までに要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行います。なお、計画前と計画後の評価期間は下記のとおり設定します。

	計画前評価期間	計画後評価期間
木造（昭和 56 年以降）	築後 30 年	築後 45 年
耐火構造	築後 50 年	築後 70 年

(3) 建替対象団地におけるライフサイクルコスト

建替事業のライフサイクルコストは、下表のとおりです。

■建替事業のライフサイクルコスト

団地名	構造	管理戸数	建替実施時期	ライフサイクルコスト (円/団地・年)
湾宮戸団地 集約建替	木造	15	R4～6	5,892,740
赤連山水団地 集約建替	木造	18	R7～9	7,071,288

(4) 改善対象団地におけるライフサイクルコスト

対象とした各住棟のライフサイクルコストの年平均の縮減額をみると、すべてプラスとなっています。

このことから、対象住棟において長寿命型改善を実施することでライフサイクルコストの縮減効果があると判断されます。

■改善事業（長寿命型改善）のライフサイクルコスト縮減効果

団地名	建築年度	管理戸数	計画前 LCC (円/戸・年)	計画後 LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
コーラル喜界 1号棟	H1	2	284,494	223,024	61,470	122,940
コーラル喜界 2号棟	H1	2	284,494	222,595	61,899	123,798
コーラル喜界 5号棟	H2	2	281,380	219,602	61,779	123,558
コーラル喜界 8号棟	H3	2	234,719	212,421	22,298	44,596

