勝浦市営住宅長寿命化計画

令和４（2022）年３月

勝　浦　市

目　　次

第１章　計画の背景と目的 1
　第１節　計画策定の背景 1
　第２節　計画の目的 1
　第３節　計画の位置づけ 1
　第４節　計画期間 2
　第５節　計画の対象となる市営住宅等 2
　第６節　関連計画の整理 4
第２章　住まいに係る現況の整理 5
　第１節　人口・世帯 5
　第２節　住宅事情 7
　第３節　市営住宅ストックの状況 10
　第４節　現地調査の目的と方法 19
　第５節　現地調査の結果 21
　第６節　長寿命化に向けた考察 39
第３章　長寿命化に関する基本方針 40
　第１節　基本理念・基本目標 40
　第２節　長寿命化に関する基本方針 41
第４章　長寿命化のための活用手法 43
　第１節　活用手法 43
　第２節　活用手法の選定 48
　第３節　活用手法別戸数 56
第５章　長寿命化のための維持管理計画 57
　第１節　整備内容と整備方法 57
　第２節　計画修繕の実施方針・改善事業の実施方針 57
第６章　長寿命化のための維持管理による効果 61
　第１節　実施方針 61
　第２節　長寿命化のための維持管理による効果 61
LCC の計算書 63
用語解説 113

第1章　計画の背景と目的

第1節　計画策定の背景

居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来の課題に対し、国は、平成18（2006）年6月に住生活基本法を制定し、「住宅の量の確保」から「住宅の質の向上」に政策を転換した。

また、このような背景のもと、財政状況が厳しい中、公営住宅等の住宅ストックを適切に維持し、効果的に活用していく必要があるといった地方公共団体の課題を踏まえ、平成21（2009）年3月に公営住宅等長寿命化計画策定指針を策定（平成28年8月改定）し、地方公共団体が公営住宅等長寿命化計画を策定することを推進している。

本市では、平成24（2012）年3月に「勝浦市営住宅長寿命化計画」を策定し、修繕等を進め、現在は、8団地160戸の市営住宅を管理しているが、同計画策定時から10年が経過したことから、これまでの経緯を踏まえつつ計画を改定することが必要になっている。

近年、様々な面で持続可能性が重要になっている中、市営住宅においても中長期的な視点による維持管理計画が求められており、当面（10年程度）における計画的な修繕等に加え、長期的な視点（30年程度）から、将来を見据えた市営住宅の長寿命化の方針が求められている。

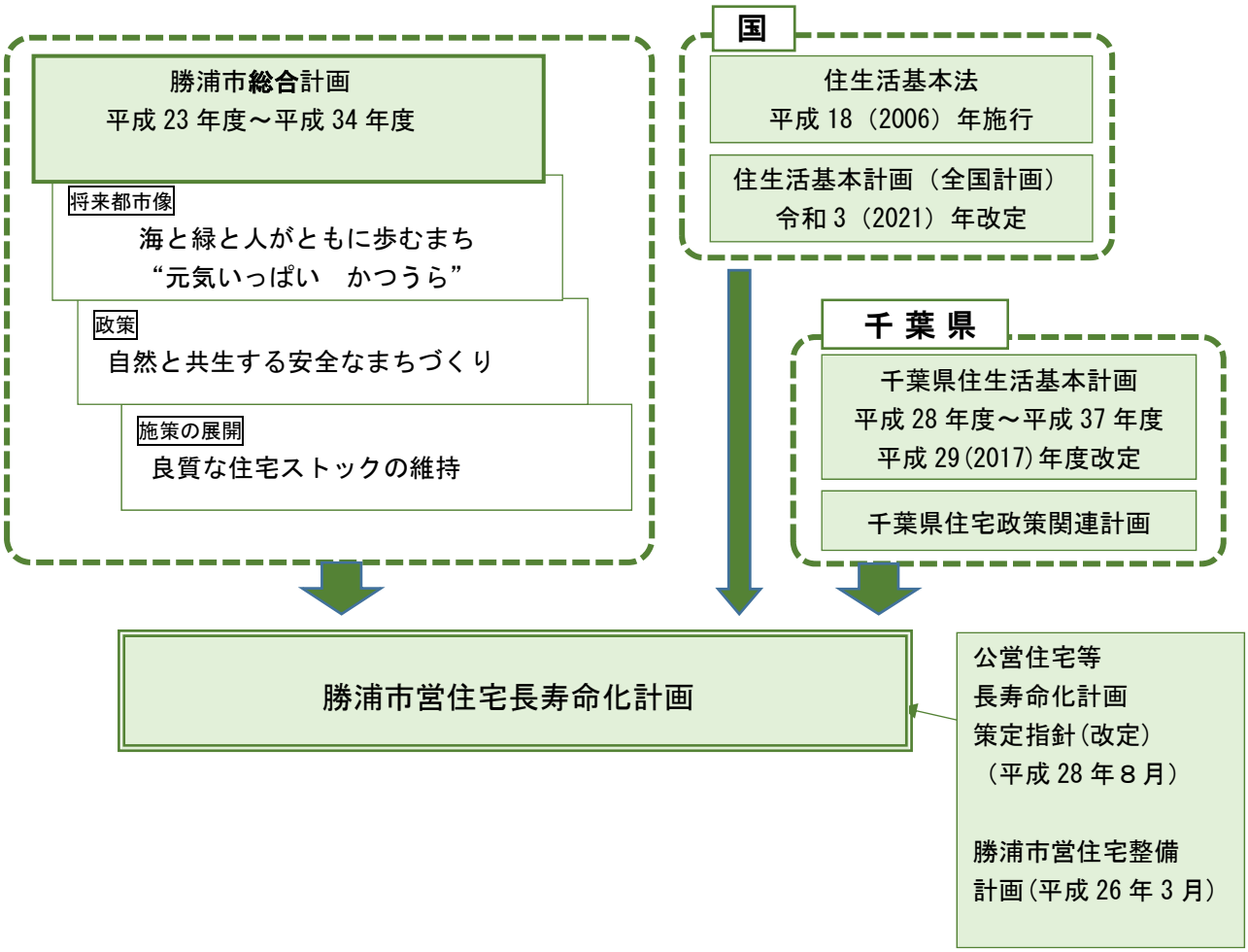
第2節　計画の目的

真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットを構築するとともに、既存の市営住宅を有効に活用して、安全・安心で快適な住まいを長期にわたって確保するため、予防保全的な観点からの修繕や改善の計画により、長期的な維持保全の実現と、長寿命化による管理・更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として、勝浦市営住宅長寿命化計画を改定する。

第3節　計画の位置づけ

本市は、平成24（2012）年3月に「勝浦市営住宅長寿命化計画」を策定し、計画的に市営住宅の長寿命化を推進している。本計画は、「勝浦市総合計画」をはじめとした各種計画と整合を図るとともに、「勝浦市営住宅長寿命化計画」を見直し、平成28（2016）年8月に国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、市が管理する市営住宅を対象に、今後の市営住宅の活用や長寿命化を図るための方針を定めるものである。

図表 1-1　本計画の位置づけ



第4節　計画期間

本計画は、計画期間を令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間とする。
なお、今後の社会経済情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえ必要に応じて計画を見直すものとする。

計画期間：令和４（2022）年度～令和 13（2031）年度
（将来を見据えて長期的な修繕方針は 30 年程度の期間とする）

第5節　計画の対象となる市営住宅等

本市が管理する市営住宅8団地160戸及び共同施設、外構を対象とする。

図表 1-2　計画の構成

１　計画の背景と目的

計画策定の背景、計画の目的、計画の位置づけ、計画期間、計画の対象となる市営住宅関連計画の整理

↓

２　住まいに係る現況の整理

人口・世帯数、住宅事情、市営住宅のストックの状況、現地調査
長寿命化に向けた考察、市営住宅ストックの課題

↓

３　長寿命化に関する基本方針

基本理念・基本目標、長寿命化に関する基本方針

↓

４　長寿命化を図るべき公営住宅等

活用手法、活用手法の選定、団地別・住棟別活用計画

維持管理	改　善	建替え	用途廃止

↓

５　長寿命化のための維持管理計画

整備内容と整備方法、修繕管理・改善事業の実施方針

↓

６　長寿命化のための維持管理による効果等

実施方針
長寿命化のための維持管理による効果（ライフサイクルコストの改善効果等）

第6節　関連計画の整理

1　勝浦市総合計画　平成29(2017)年3月

基本理念	将来都市像「海と緑と人がともに歩むまち“元気いっぱい　かつうら”」の実現
基本理念	市民と行政が知恵と力を出しあって行動する協働のまちづくり 地域の宝を活かして人々がふれあう交流のまちづくり 笑顔に満ち未来につなげる希望のあるまちづくり
計画期間	平成23年度から平成34年度
住宅関連する施策	★基本構想　第３節　自然と共生する安全なまちづくり 《土地利用・環境保全・生活基盤・安全空間》 ４．生活基盤の整備 　市営住宅については、利用状況などを踏まえ、建替えを含め、維持管理に努めます。 　また、個人住宅の耐震化を促進するため、耐震化への取組を支援します。 ★後期基本計画 第3節　４．生活基盤の整備 ⑴ 現状と課題⑴ （住　宅） 　本市の市営住宅は昭和３０年から４０年代に建設された住宅が多く、老朽化が進んでいる状況にあります。市営住宅の整備においては、少子高齢化に伴う本市の人口及び年齢別人口の変動を踏まえ、市営住宅整備計画に基づき、今後の市営住宅の建替えの検討及び維持・補修が必要となっています。また、耐震改修促進計画に基づき、個人住宅の耐震化促進に向けた取組が課題となっています。 ⑵ 施策の基本的な方向⑴ 　良質な住宅ストックの確保に向けて、市営住宅整備計画に基づき、市営住宅の建替えの検討及び維持・補修を実施します。また、耐震改修促進計画に基づき、個人住宅の耐震診断及び耐震改修費用への助成により耐震化を促進します。あわせて、子育て世帯等の居住環境の整備を推進します。 ⑶ 施策の展開 ④ 良質な住宅ストックの維持 　市営住宅整備計画に基づき、老朽化した市営住宅の建替えの検討と維持・補修を実施します。 　また、耐震改修促進計画に基づき、個人住宅への耐震診断及び耐震改修費用への助成により、建築物の耐震化を促進します。あわせて、子育て世帯等の入居を推進する集合住宅の所有者に対して、住宅リフォーム費用の支援を推進します。

第2章　住まいに係る現況の整理

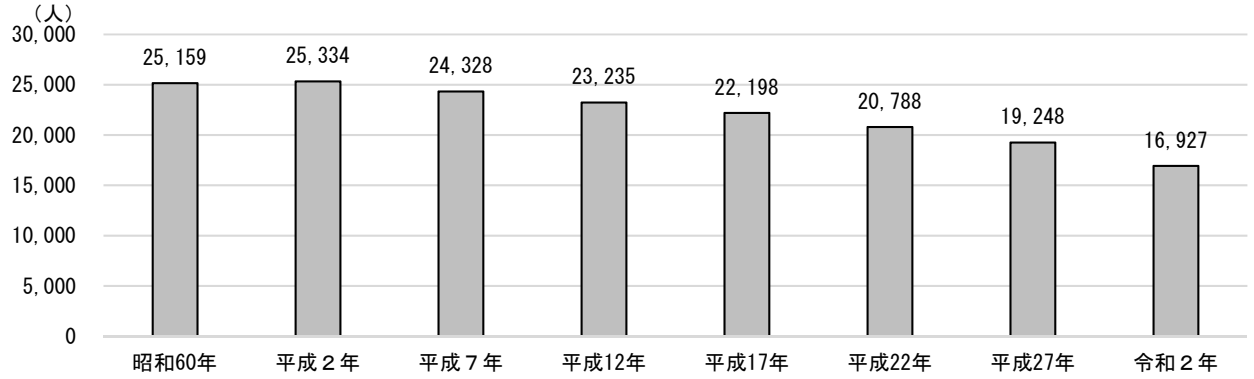
第1節　人口・世帯

1　人口・世帯の推移と住宅総数

（1）総人口の見通し

総人口は昭和60（1985）年の25,159人から平成2（1990）年の25,334人まで増加したが、その後減少に転じ、令和2（2020）年になると、16,927人となっている。

図表 2-1　総人口の推移

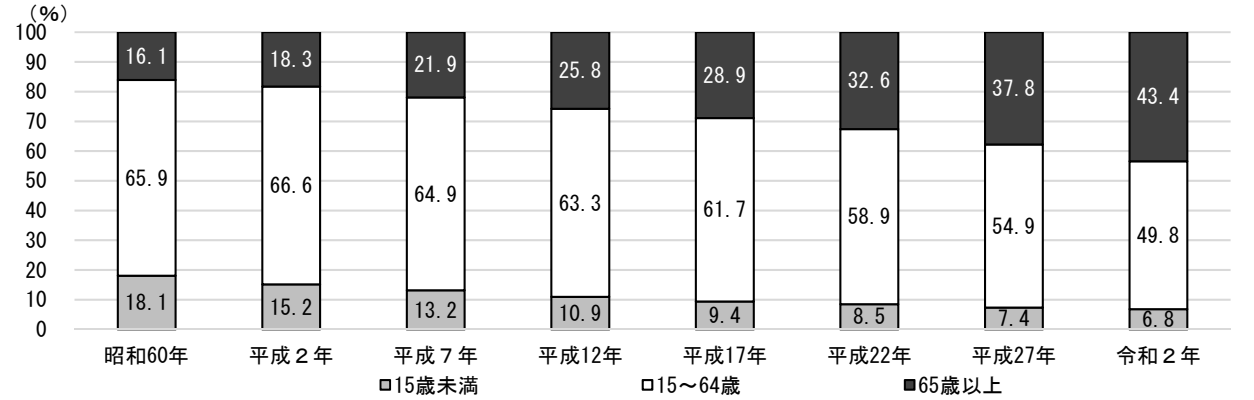


資料：国勢調査（各年）

（2）年齢３階層別人口割合の見通し

年齢3階層別人口割合の推移について、昭和60（1985）年から令和2（2020）年まで、「15歳未満」の年少人口の割合が11.3ポイント減少、「65歳以上」の老年人口の割合が27.3ポイント増加しており、少子高齢化が進展している。

図表 2-2　年齢３階層別人口割合の推移



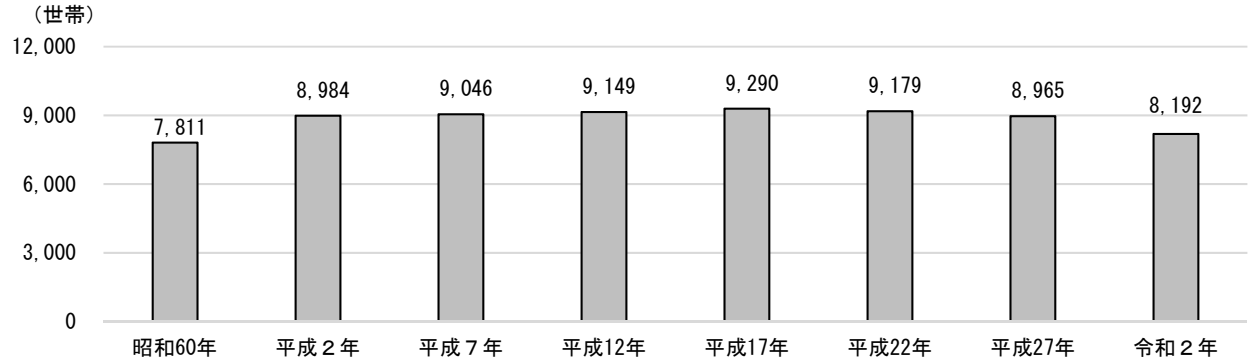
注：年齢不詳を除く。

資料：国勢調査（各年）

（３）総世帯数の見通し

総世帯数は昭和60（1985）年の7,811世帯から平成17（2005）年の9,290世帯まで増加したが、その後減少に転じ、令和2（2020）年になると、8,192世帯となっている。

図表 2-3　総世帯数の推移



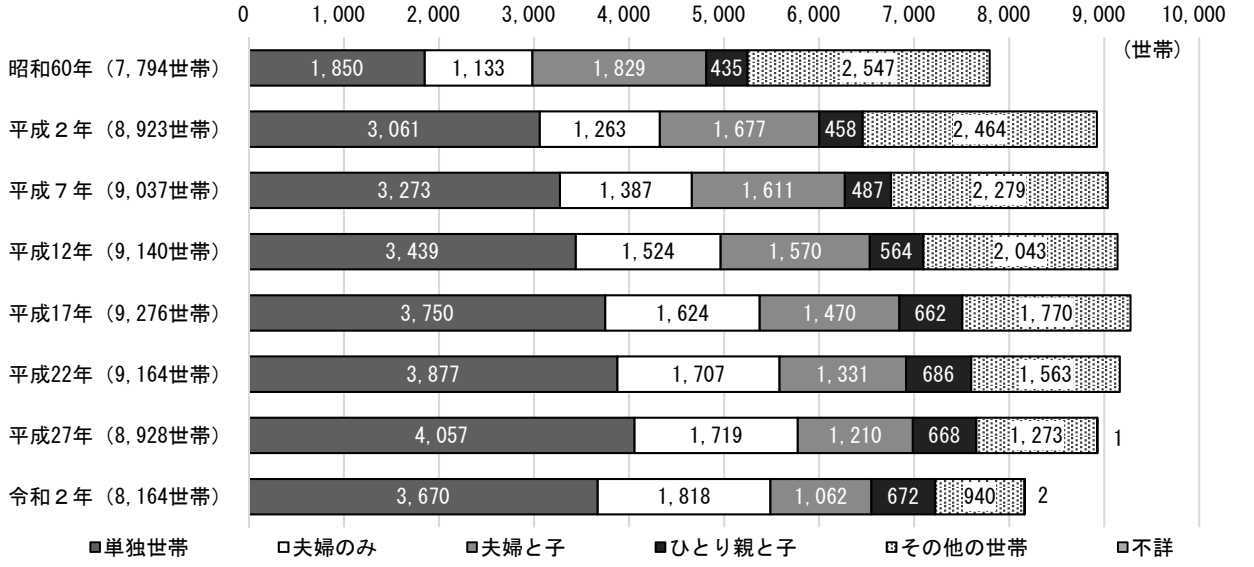
資料：国勢調査（各年）

（４）世帯構成

世帯構成別世帯数の推移について、「単独世帯」が昭和60（1985）年から平成27（2015）年まで増加したが、その後減少に転じ、令和2（2020）年になると、3,670世帯となっている。

また、昭和60（1985）年から令和2（2020）年まで、「夫婦のみ世帯」が増加傾向、「夫婦と子」が減少傾向となっている。

図表 2-4　世帯構成別世帯数の推移



資料：国勢調査（各年）

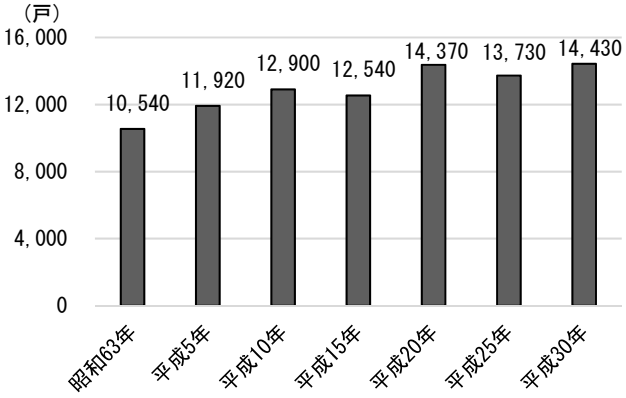
第2節　住宅事情

1　住宅数・空き家率等

住宅ストック総数は昭和63(1988)年から平成15(2003)年まで10,000～13,000戸程度で推移してきたが、平成20(2008)年以降、14,000戸前後で推移している。

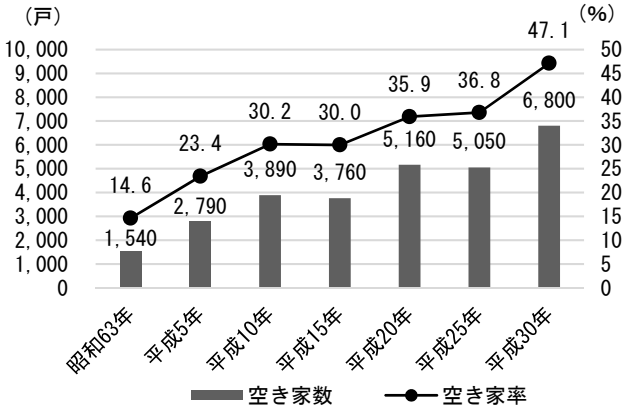
空き家数は昭和63(1988)年から平成15(2003)年まで4,000戸以下で推移してきたが、その後、5,000戸超となり、特に平成30(2018)年になると、6,800戸となっている。空き家率は昭和63(1988)年の14.6%から平成30(2018)年の47.1%まで増加しており、住環境や防災・防犯などの観点から、適切な管理や利活用等の対策が必要である。

図表 2-5　住宅ストック総数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

図表 2-6　空き家数と空き家率の推移

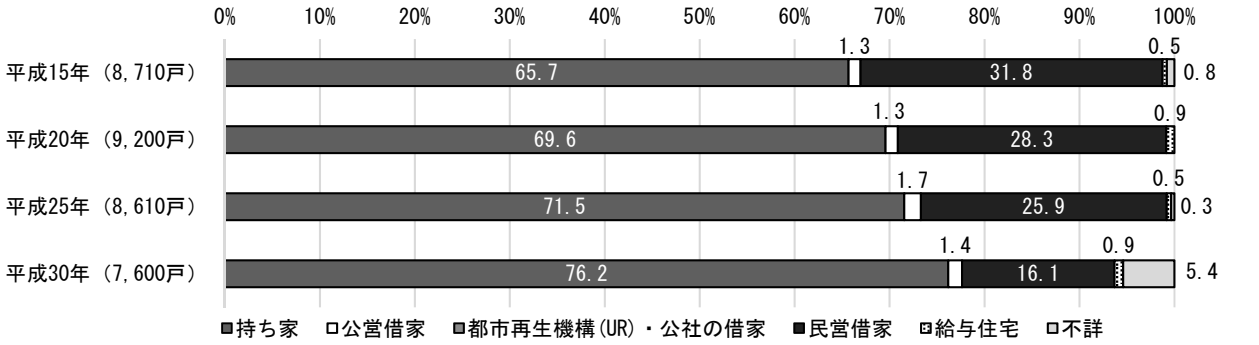


資料：住宅・土地統計調査（各年）

2　住宅の所有の関係

住宅の所有関係の推移をみると、「持ち家」の割合が平成15(2003)年の65.7%から平成30(2018)年の76.2%まで10.5ポイント増加、「民営借家」の割合が平成15(2003)年の31.8%から平成30(2018)年の16.1%まで15.7ポイント減少している。

図表 2-7　住宅の所有の関係の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

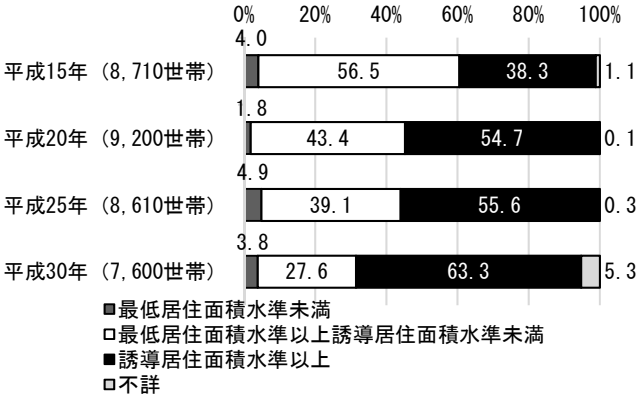
3 居住面積水準

居住面積水準の割合の推移をみると、「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満」の割合が平成15(2003)年の56.5%から平成30(2018)年の27.6%まで28.9ポイント減少、「誘導居住面積水準以上」の割合が平成15(2003)年の38.3%から平成30(2018)年の63.3%まで25.0ポイント増加している。「最低居住面積水準未満」の割合が5%以下で推移している。

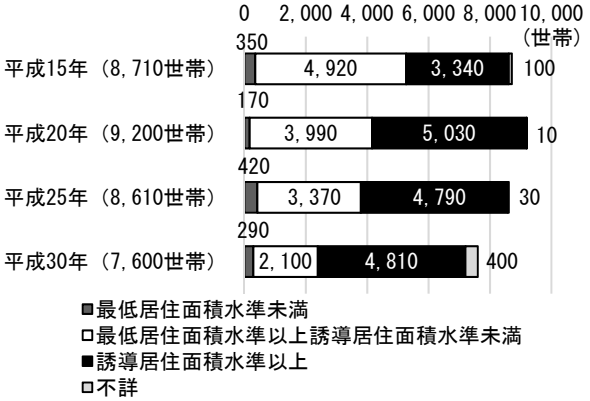
居住面積水準の世帯数の推移をみると、「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満」の世帯数が割合の推移と同様に平成15(2003)年から減少している。

図表 2-8　居住面積水準の状況

＜居住面積水準の割合の推移＞



＜居住面積水準の世帯数の推移＞



資料：住宅・土地統計調査（各年）

（参考）居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）（H28）では、全ての世帯が世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模等を備えた住宅を確保できることを目指すとしており、その規模が定められている。

〇最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

〇誘導居住面積水準

豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、次の２区分からなる。

・都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

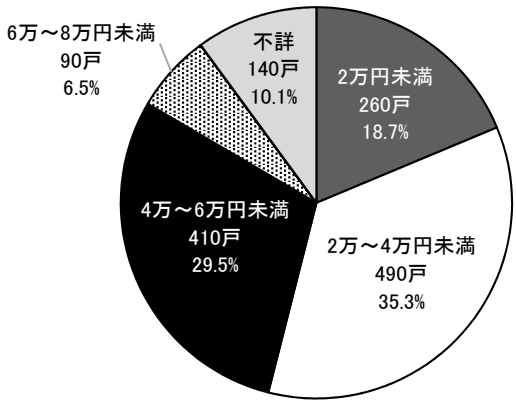
・一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅を想定したもの

世帯人数	最低居住面積水準（㎡）	誘導居住面積水準（㎡）	
		都市居住型	一般型
１人	25	40	55
２人	30	55	75
３人	40	75	100
４人	50	95	125
５人	57	109	143
６人	67	128	166

4 借家家賃の状況

借家家賃は「2万～4万円未満」の割合が35.3%（490戸）と最も高く、次に「4万～6万円未満」が29.5%（410戸）、「2万円未満」が18.7%（260戸）となっている。

図表 2-9　借家家賃の状況



注：総数は借家（専用住宅）数

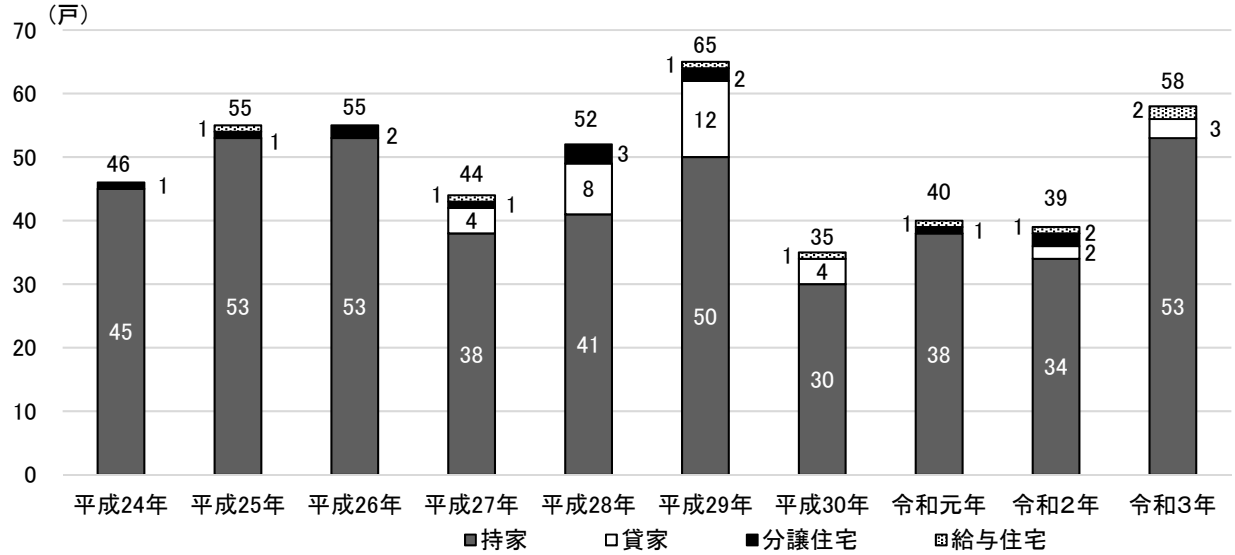
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

5 新設住宅の着工状況

新設着工住宅数は平成29（2017）年にピークを達したが、その後減少に転じ、令和2（2020）年まで40戸以下で推移し、令和3（2021）年になると、58戸まで回復している。

利用関係別新設着工住宅数をみると、「持家」が最も多くなっている。

図表 2-10　利用関係別新設着工住宅数の推移



資料：住宅着工統計（各年）

第3節　市営住宅ストックの状況

1　市営住宅の管理戸数

本市では、令和4(2022)年3月現在、市営住宅を8団地、66棟、160戸管理している。

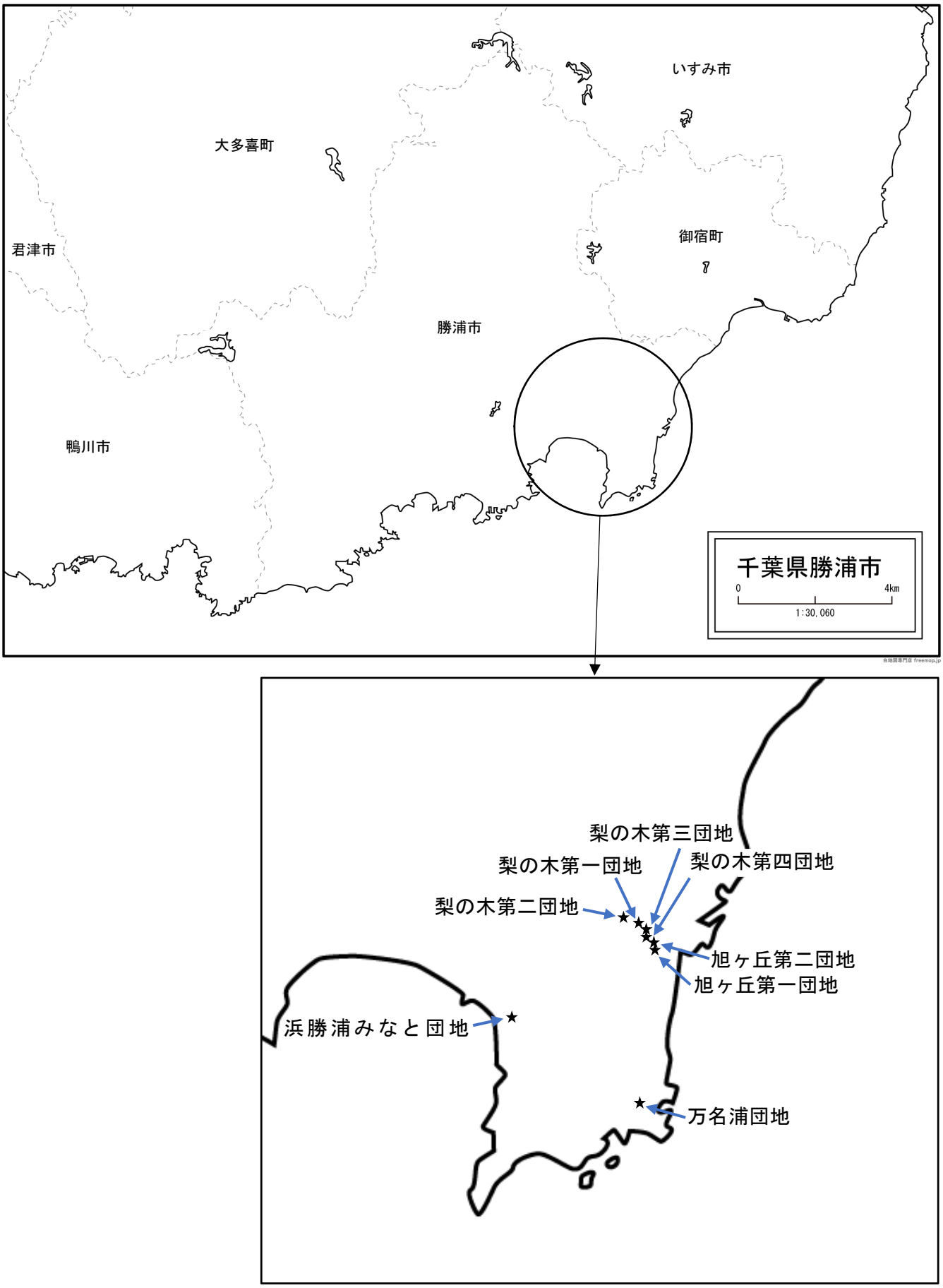
図表 2-11　勝浦市が管理する市営住宅等

	団地数	戸数	根拠法
市営住宅	8	160戸	公営住宅法

図表 2-12　市営住宅等一覧表

区分	住宅名	建設年度	階数	棟数	戸数	構造	集会所	住所
市営住宅	万名浦団地	S34(1959)	1	6	6	木造	なし	勝浦市川津1253・1255・1256
	旭ヶ丘第一団地	S35（1960） H12(2000) ～H21(2009)	1～2	18	18	木造	なし	勝浦市沢倉267
	旭ヶ丘第二団地	S36(1961) H12(2000) ～H22(2010)	1～2	24	24	木造	なし	勝浦市沢倉264・266・267・270・272・273・275・286
	梨の木第一団地	S44（1969）	2	4	20	簡易耐火	なし	勝浦市沢倉212
	梨の木第二団地	S45（1970）	2	4	20	簡易耐火	なし	勝浦市沢倉217
	梨の木第三団地	S47（1972）	2	4	20	簡易耐火	なし	勝浦市沢倉244
	梨の木第四団地	S48（1973）	2	4	20	簡易耐火	なし	勝浦市沢倉245
	浜勝浦みなと団地	S45（1970）	4	2	32	中層耐火	なし	勝浦市浜勝浦493

図表 2-13　市営住宅等位置図



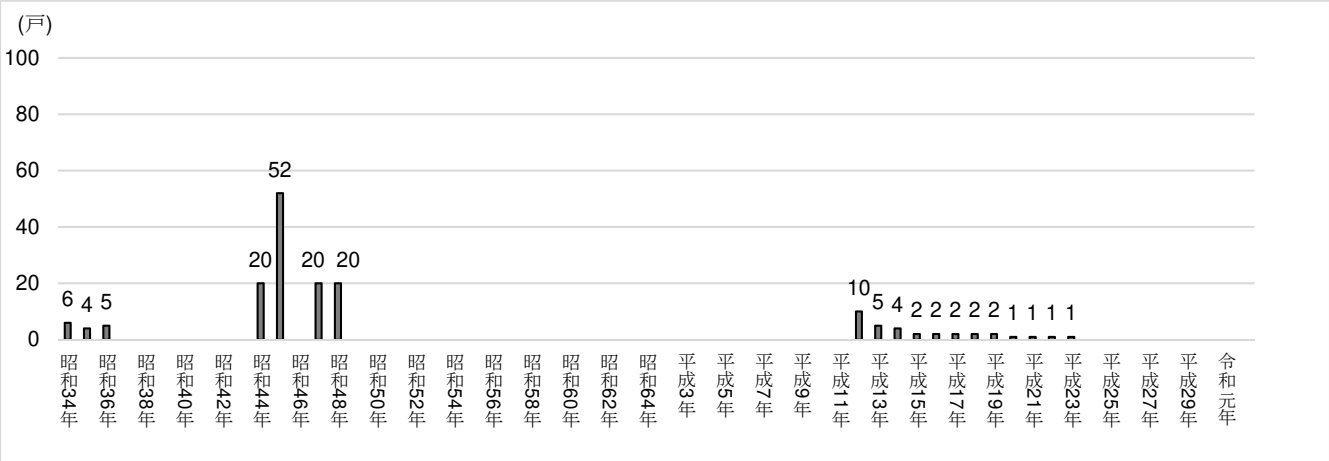
2 建設年度別管理戸数

建設年度別にみると、昭和 45 年に 52 戸が建設され、昭和 44 年、47 年、48 年に各 20 戸建設とれている。平成に入ってから戸建て市営住宅の建替えが進められ、平成 12 年に 10 戸、13 年に 5 戸、14 年に 4 戸、15 年から 19 年にかけて各年度に 2 戸、平成 20 年から 23 年にかけて毎年 1 戸が建設されている。

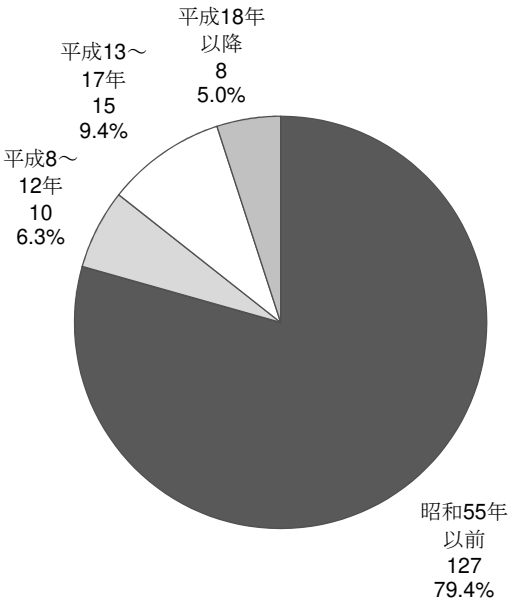
一番古いものとして昭和 34 年に建設された市営住宅が残っている。

昭和 55 年以前に建築され、建築基準法の旧耐震基準により建築された市営住宅が 79.4%を占めている。

図表 2-14　建設年度区分別管理戸数（市営住宅のみ）



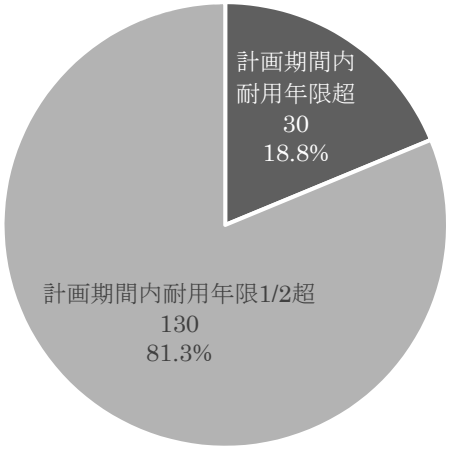
図表 2-15　建設年度別管理戸数（市営住宅のみ）



3 耐用年限別管理戸数

計画期間内（令和13（2031）年度末）までに耐用年限を超える住戸は81.3%となり、全ての住宅戸が耐用年数の2分の1を超過する。

図表 2-16　耐用年限別管理戸数（市営住宅のみ）



公営住宅法では，構造別に耐用年限を定めています。

耐火構造	準耐火構造	木造
70年	45年	30年

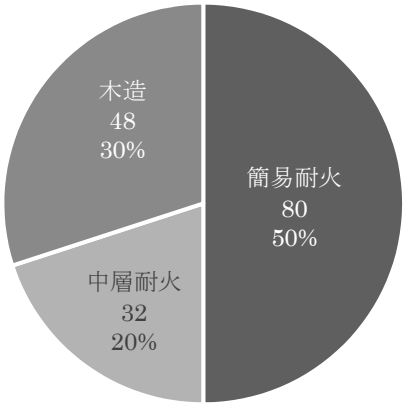
注）耐火構造：火災により耐力壁、柱、床、はり、屋根、階段などの部分が、建築基準法で定められた時間（30分～3時間）構造耐力上支障のある変形、溶解、破壊その他の損傷を生じないなど、火災による倒壊及び延焼を防止するための性能が満たされているもの。

準耐火構造：火災により耐力壁、柱、床、はり、屋根、階段などの部分が、建築基準法で定められた時間（原則30～45分）構造耐力上支障のある変形、溶解、破壊その他の損傷を生じないなど、火災による延焼を抑制するための性能が満たされているもの。

4 構造別管理戸数

簡易耐火造が50.0%、木造が30.0%、中層耐火が20.0%となっている。

図表 2-17　構造別管理戸数（市営住宅のみ）



5 入居者募集状況

過去10年間の入居募集状況を見ると、1～13戸の募集に対し2～16件の募集があり、年度別応募倍率は1.75倍から5倍となっている。最近の5年間では、2～3倍程度となっている。

図表 2-18　入居募集状況

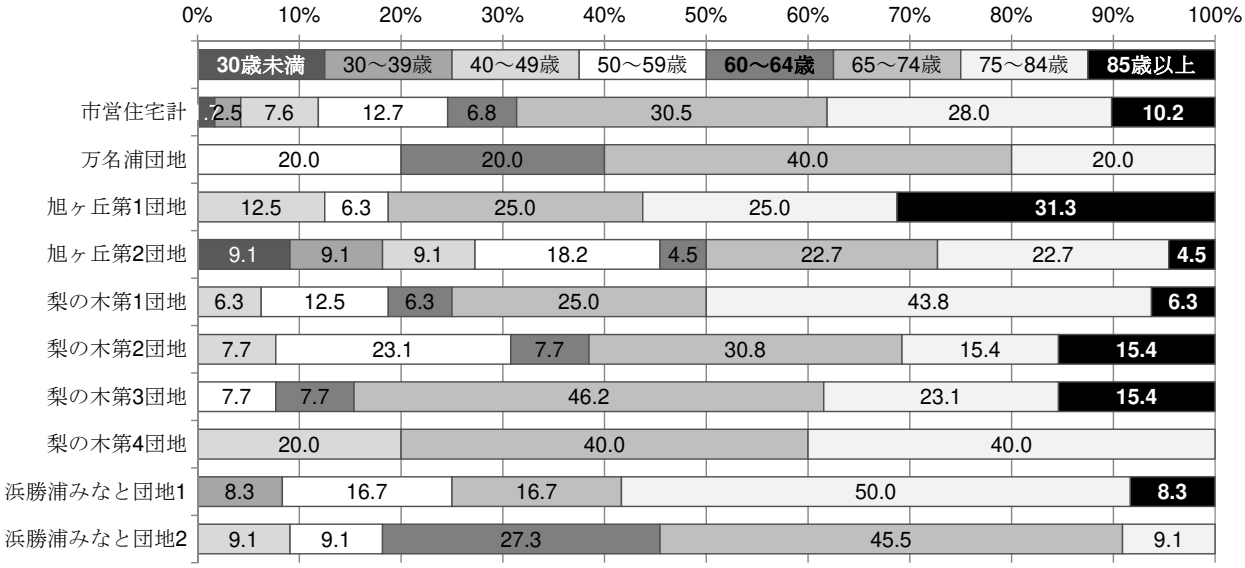
募集 年度	入居 年度	募集 戸数	応募数 （入居希望 状況）	入居者数	年度別 合計倍率
H23	H24	6	7	3	2.33
H24	H25	13	16	5	3.20
H25	H26	4	9	3	3.00
H26	H27	2	6	2	3.00
H28	H28	1	5	1	5.00
H29	H29	1	3	1	3.00
H29	H30	1	2	1	2.00
H31	H31	1	3	1	3.00
R02	R02	3	7	2	3.50
R03	R03	4	7	4	1.75

5 市営住宅入居者の状況【令和3(2021)年4月1日現在の入居者状況をまとめる】

（1）世帯主の年齢

「65～74歳」が30.5%で最も多く、次いで「75～84歳」が28.0%となっている。「85歳以上」を加えた65歳以上でみると、全体の68.7%を占めている。

図表 2-19　住宅別世帯主の年齢

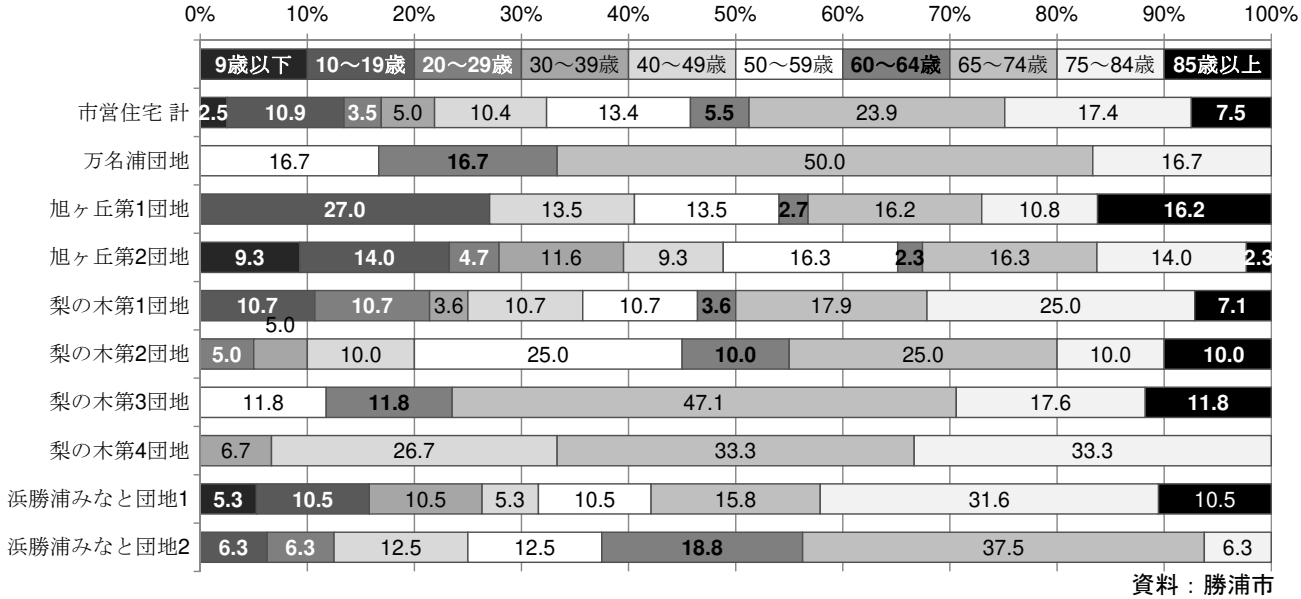


資料：勝浦市

（2）全入居者の年齢

全入居者の年齢構成をみると、「65～74歳」が23.9%で最も多く、次いで「75～84歳」が17.4%となっている。「85歳以上」を加えた65歳以上でみると、全体の48.8%となっている。一方、「9歳以下」は2.5%、「10～19歳」は10.9%となっている。

図表 2-20　住宅別全入居者の年齢

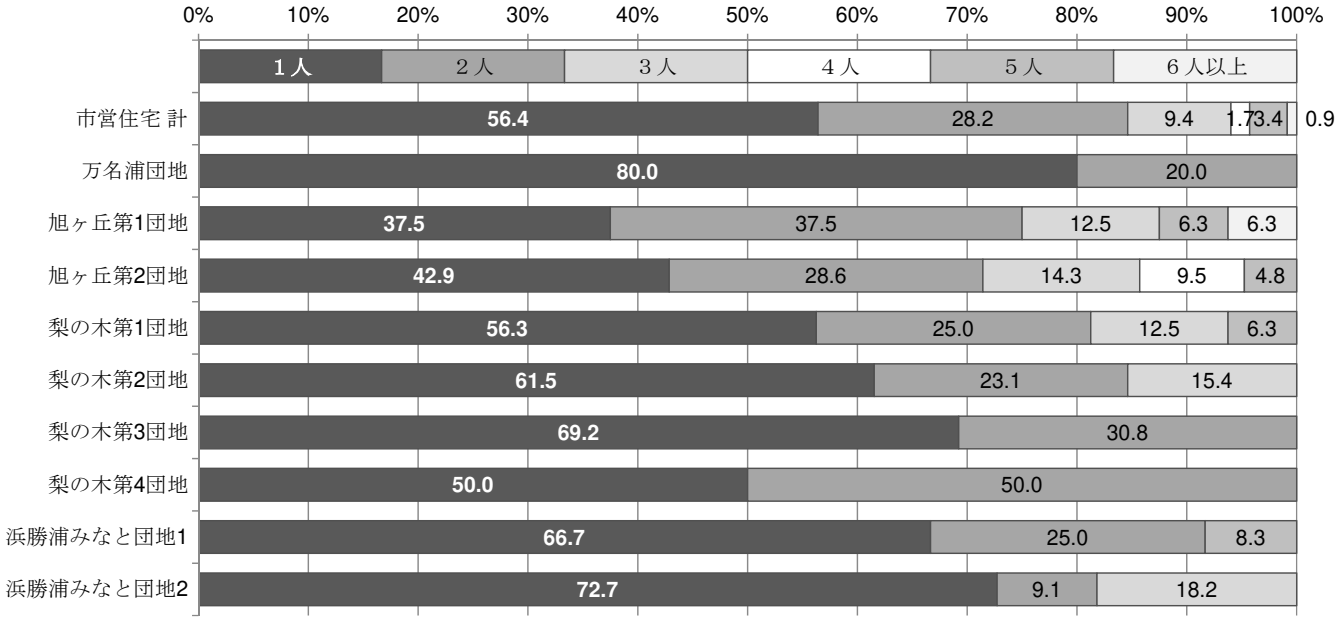


資料：勝浦市

（３）世帯人員

世帯人員は、「１人」世帯が56.4％で最も多く、次いで「２人」世帯が28.2％と、全体の約8割が１人もしくは2人の世帯となっている。

図表 2-21　住宅別世帯人員

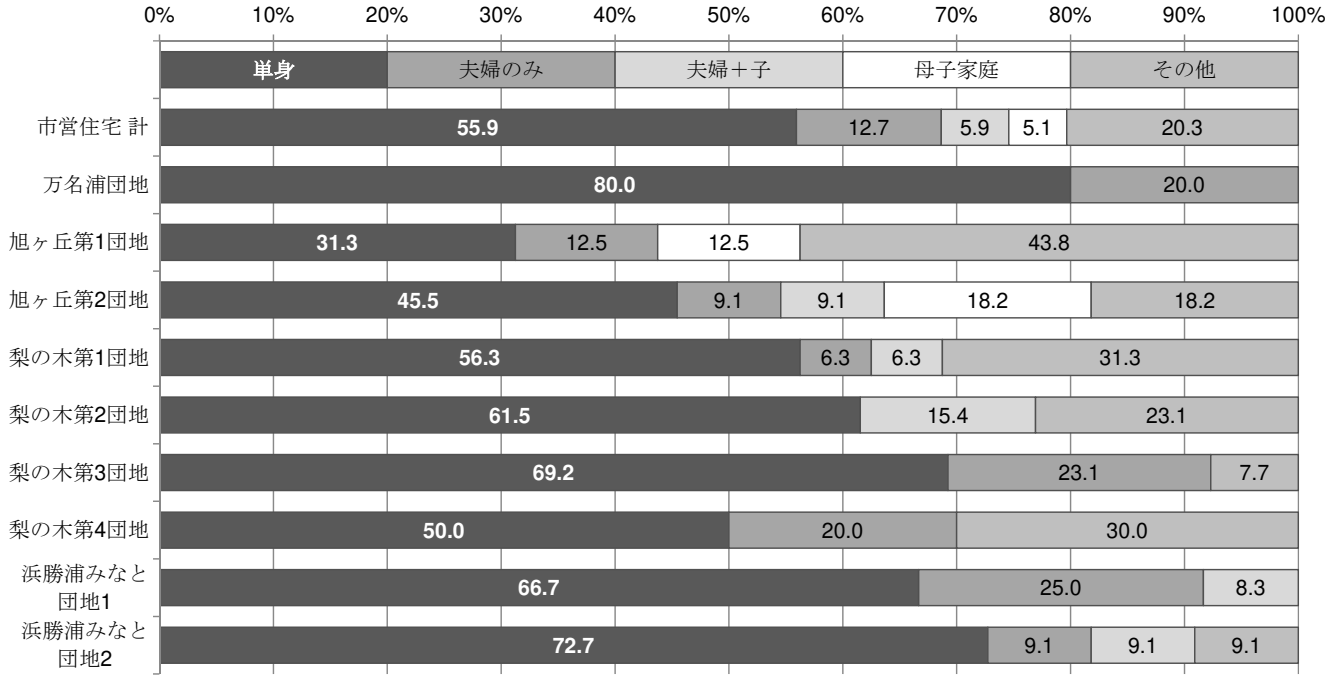


資料：勝浦市

（４）世帯の型

世帯の型は、「単身」が 55.9％で最も多く、次いで「その他」が 20.3％となっている。

図表 2-22　住宅別世帯の型

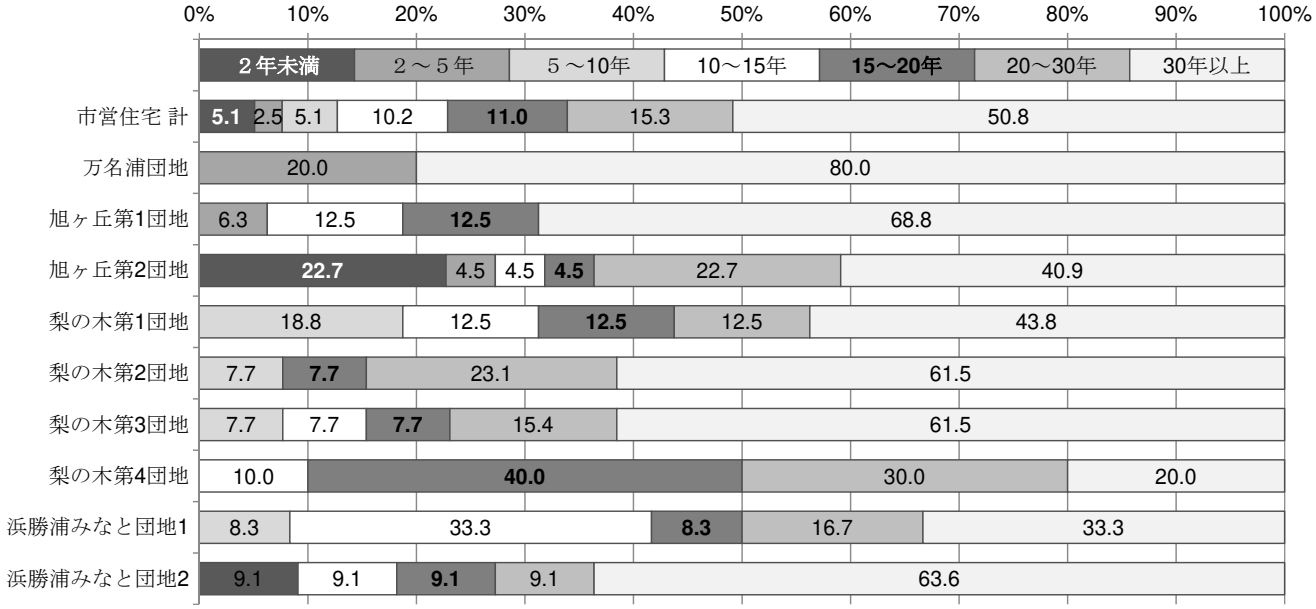


資料：勝浦市

（５）入居年数

入居年数をみると、「30年以上」が50.8％で最も多く、次いで「20～30年」が15.3％となっている。

図表 2-23　住宅別入居年数の状況

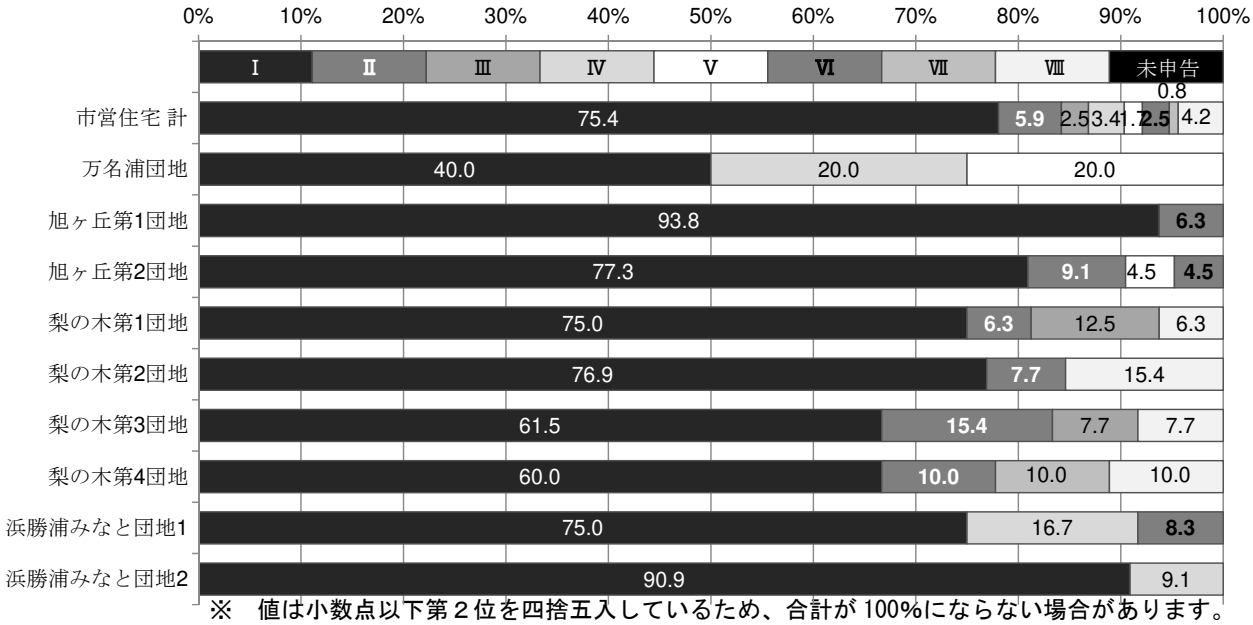


資料：勝浦市

（６）収入状況

収入の状況をみると、75.4%が収入分位Ⅰとなっている。

図表 2-24　住宅別収入状況



※　値は小数点以下第２位を四捨五入しているため、合計が 100%にならない場合があります。

資料：勝浦市

（参考）収入分位と家賃算定基礎額

収入分位			政令月収 下限値	政令月収 上限値	家賃算定基礎額	
Ⅰ	0	～ 10.0%	0円	104,000円	34,400円	本来階層 / 裁量階層
Ⅱ	10.0	～ 15.0%	104,001円	123,000円	39,700円	本来階層 / 裁量階層
Ⅲ	15.0	～ 20.0%	123,001円	139,000円	45,400円	本来階層 / 裁量階層
Ⅳ	20.0	～ 25.0%	139,001円	158,000円	51,200円	本来階層 / 裁量階層
Ⅴ	25.0	～ 32.5%	158,001円	186,000円	58,500円	裁量階層
Ⅵ	32.5	～ 40.0%	186,001円	214,000円	67,500円	裁量階層
Ⅶ	40.0	～ 50.0%	214,001円	259,000円	79,000円	
Ⅷ	50.0%	～	259,001円		91,100円	

注）収入分位：総務省の全国貯蓄動向調査の結果に基づき，世帯人員２人以上の世帯を収入順位に並べ，各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値で，収入分位25%は収入の低い順から４分の１番目に該当する。

本来階層：特に居住の安定を図る必要のある者として別途定める裁量階層の対象層を除く，通常の公営住宅入居対象層をいう。

裁量階層：特に居住の安定を図る必要のある者として高齢者や障がい者など，本来の収入基準額を引き上げることができる対象層をいう。

第4節　現地調査の目的と方法

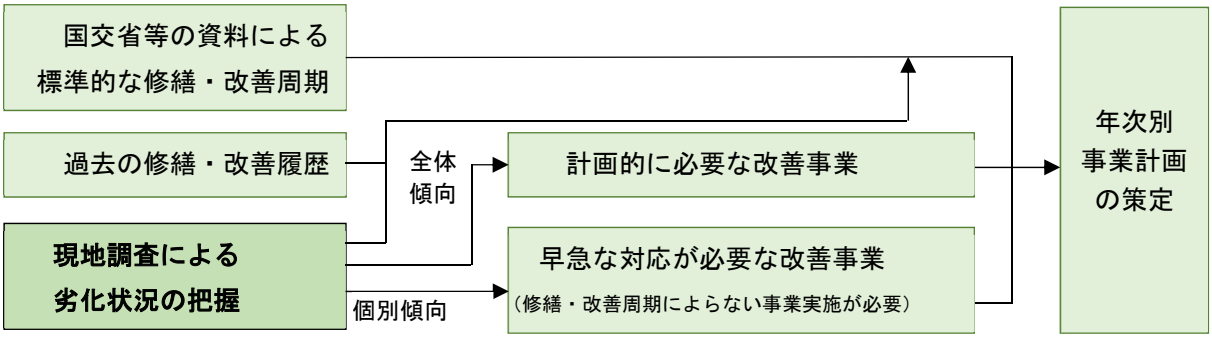
1　現地調査の目的

市営住宅を市民の財産として有効に活用していくためには、いかに、経済的に維持管理或いは再生を行い、かつ、効果的に運用するかが課題になる。本調査は建物を経済的に維持管理し、改善し、再生するための方針を明らかにするためのものである。

建物を長期的に使用できるようにするためには、過去の修繕･改善履歴や建物の劣化状況を把握し、予防保全的な観点から効果的な改善方法や改善時期を判断することが必要になる。また、建物は、維持管理の状況だけでなく、立地環境や使用方法などの条件によって劣化状況は変わってくるため、建設年次や修繕履歴だけでは把握できない建物固有の明らかな劣化を把握することが必要になる。

そこで、維持保全に向けた課題や特性、団地各棟の状況等を把握し、事業実施の優先順位の参考資料とするために現地調査を実施した。

図表 2-25　現地調査の目的



2 現地調査の視点・方法

（1）現地調査の視点

本計画における改善事業内容の検討に向けた調査であることを踏まえ、前計画(勝浦市営住宅長寿命化計画　平成24(2012)年3月策定)を参考に現地調査を実施した。

（2）現地調査の方法

建物の外観及び室内について、目視による劣化状況や破損状況等を調査した。

図表 2-26　現地調査等における調査項目

調査	建物概要		・建設年度、住棟タイプ、建築面積、延床面積、構造、階数、戸数、主な修繕履歴　等
現地調査	調査日		・令和３（2021）年12月１日（火）
	調査項目	躯体の劣化状況	・亀裂、錆水、部材の剥落等外壁の状況及び改善の必要性の有無 ・屋上防水の状況及び改善の必要性の有無　等
		室内の劣化状況	・未実施
		居住性	・玄関、廊下等のバリアフリー化の状況 ・建物全体の汚れや植栽の状況等による建物の美観状況　等

図表 2-27　調査対象一覧表

区分	住宅名	建設年度	階数	棟数	戸数	構造	集会所	住所
市営住宅	万名浦団地	S34(1959)	2	6	6	木造	なし	勝浦市川津1253・1255・1256
	旭ヶ丘第一団地	S35（1960） H12(2000) ～H21(2009)	1～2	18	18	木造	なし	勝浦市沢倉267
	旭ヶ丘第二団地	S36(1961) H12(2000) ～H23(2011)	1～2	24	24	木造	なし	勝浦市沢倉264・266・267・270・272・273・275・286
	梨の木第一団地	S44（1969）	2	4	20	簡易耐火	なし	勝浦市沢倉212
	梨の木第二団地	S45（1970）	2	4	20	簡易耐火	なし	勝浦市沢倉217
	梨の木第三団地	S47（1972）	2	4	20	簡易耐火	なし	勝浦市沢倉244
	無梨の木第四団地	S48（1973）	2	4	20	簡易耐火	なし	勝浦市沢倉245
	浜勝浦みなと団地	S45（1970）	4	2	32	中層耐火	なし	勝浦市浜勝浦493

第5節　現地調査の結果

1　万名浦団地

（1）団地概要

図表 2-28　団地概要

名称	万名浦団地
住所	千葉県勝浦市川津 1253･1255･1256
都市計画など	○用途地域 無指定（建蔽率：70%　容積率：200%）
建設年度 経過年数	昭和 34(1959)年 築 62 年
総戸数	6 戸(当初 30 戸あったうち 24 戸が用途廃止により解体済み)
敷地面積	5,223.14 ㎡(借地　　土地所有者は川津公益社)

図表 2-29　住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	建設年	構造	建物階数	
						地上	地下
16	1	34.71	34.71	昭和 34 年	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
17	1	34.71	34.71	昭和 34 年	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
19	1	28.92	28.92	昭和 34 年	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
22	1	28.92	28.92	昭和 34 年	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
23	1	28.92	28.92	昭和 34 年	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
28	1	34.71	34.71	昭和 34 年	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-

（３）現地調査の所見

勝浦市南部の川津地区に位置する木造戸建ての市営住宅団地。南側は海に向けて開けた地形である。山側となる北側と西側は崖状になっており、団地のある周辺は隧道によって他の地区と接続している。

当団地が建設された昭和35年当時は、市営住宅が30棟(30戸)が存在していたが、建物の老朽化に伴い暫時、解体、用途廃止をしてきている。令和4年3月現在、市営住宅団地の区域に残存している市営住宅は6棟が残っている。それ以外の敷地は現在空き地になっている。

団地の土地は、川津公益社が所有し市が借り受けている。

残存している住宅は築60年を超え、かなり老朽化が進んでいる。また、各住宅は、居住者が行ったとみられる増改築により原型をとどめていない。

団地の敷地は区分されていて狭く、道路からの高低差もあり、共同住宅を建てるには適さないと思われる。都市計画は白地地区であり用途地域は定められていない。

2 旭ヶ丘第一団地

（1）団地概要

図表 2-30　団地概要

名称	旭ヶ丘第一団地
住所	勝浦市沢倉 267
都市計画など	○用途地域 第一種住居地域（建蔽率：60%　容積率：200%）
建設年度 経過年数	昭和 35(1960)年　築 61 年　4 戸 平成 12(2000)年～平成 21(2009)年　築 12～21 年　14 戸
総戸数	18 戸

図表 2-31　住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1号棟	1	28.09	28.09	S35 年度	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
2号棟	1	28.09	28.09	S35 年度	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
3号棟	1	28.09	28.09	S35 年度	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
4号棟	1	51.95	51.95	H16 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
6号棟	1	42.22	42.22	H14 年度	木造スレート瓦葺平屋建	1	-
7号棟	1	40.05	63.24	H12 年度	木造瓦葺2階建	2	-
8号棟	1	42.22	42.22	H13 年度	木造スレート瓦葺平屋建	1	-
9号棟	1	51.89	51.89	H15 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
10号棟	1	50.51	50.51	H19 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
11号棟	1	28.09	28.09	S35 年度	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
12号棟	1	50.7	50.7	H19 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
13号棟	1	50.7	50.7	H20 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
14号棟	1	50.7	50.7	H21 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
15号棟	1	51.2	51.2	H14 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
17号棟	1	42.23	42.23	H15 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
18号棟	1	40.05	63.24	H12 年度	木造瓦葺2階建	2	-
19号棟	1	40.58	40.58	H12 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
20号棟	1	40.58	40.58	H12 年度	木造瓦葺平屋建	1	-

（２）現地調査の所見

勝浦市東部の沢倉地域の高台にある戸建て市営住宅地である。旭ヶ丘第二団地と一体になっている。団地へは、車では沢倉区民館側から坂道を登ってアプローチする。徒歩では東側、西側からも坂を上ってアプローチすることがきる。市役所側からは徒歩でアプローチ可能である。

木造住宅20戸からなり、平屋が18棟、2階建てが2棟ある。建築時期は昭和35年築の建物が4棟、平成10年代に建設されたものが16棟となっている。

昭和35年度建築の建物は旧耐震基準によっており、耐震性を有していない可能性がある。また、屋根はカラーベストであり補修が必要になっている(写真左)。平成期に建設されたものは良好に維持されている(写真右)。

3 旭ヶ丘第二団地

（1）団地概要

図表 2-32　団地概要

名称	旭ヶ丘第二団地
住所	勝浦市沢倉 264･266･267･270･272･273･275･286
都市計画など	○用途地域 第一種住居地域（建蔽率：60%　容積率：200%）
建設年度 経過年数	昭和 36 年（1961）年度　築 60 年　5 棟 平成 12(2000)年～平成 23(2011)年　築 10～21 年　19 棟
総戸数	24 戸(24 棟)

図表 2-33　住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
22号棟	1	50.8	50.8	H18 年度	木造スレート瓦葺平屋建	1	-
23号棟	1	51.07	51.07	H13 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
24号棟	1	51.2	51.2	H13 年度	木造スレート瓦葺平屋建	1	-
25号棟	1	49.5	49.5	H17 年度	木造スレート瓦葺平屋建	1	-
26号棟	1	59.37	59.37	H12 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
27号棟	1	51.76	51.76	H13 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
28号棟	1	50.51	50.51	H18 年度	木造スレート瓦葺平屋建	1	-
29号棟	1	40.58	40.58	H12 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
30号棟	1	51.34	51.34	H22 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
31号棟	1	42.97	42.97	H16 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
32号棟	1	51.63	51.63	H13 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
33号棟	1	59.37	59.37	H12 年度	木造瓦葺平屋建	1	-

34号棟	1	47.22	47.22	H12 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
35号棟	1	40.05	63.24	H12 年度	木造瓦葺2階建	2	-
36号棟	1	47.22	47.22	H12 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
37号棟	1	51.97	51.97	H23 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
38号棟	1	29.75	29.75	S36 年度	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
39号棟	1	29.75	29.75	S36 年度	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
40号棟	1	29.75	29.75	S36 年度	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
41号棟	1	51.2	51.2	H14 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
42号棟	1	29.75	29.75	S36 年度	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
43号棟	1	51.7	51.7	H14 年度	木造瓦葺平屋建	1	-
44号棟	1	29.75	29.75	S36 年度	木造カラーベストコロニアル葺平屋建	1	-
45号棟	1	41.82	41.82	H17 年度	木造瓦葺平屋建	1	-

（２）現地調査の所見

勝浦市東部の沢倉地域の高台にある戸建て市営住宅地である。旭ヶ丘第一団地と一体になっている。団地へは、車では沢倉区民館側から坂道を登ってアプローチする。徒歩では東側、西側からも坂を上ってアプローチすることがきる。市役所側からも徒歩でアプローチすることができる。

木造住宅24戸からなり、平屋が23棟、2階建てが1棟ある。建築時期は昭和36年築の建物が7棟、平成10年以降に建設されたものが17棟となっている。

昭和36年度建築の建物は旧耐震基準によっており、耐震性を有していない可能性がある。また、屋根はカラーベストであり補修が必要になっている。老朽化し危険な建物がみられ、速やかに解体すべき状態になっている(写真左)。平成期に建設されたものは良好に維持されている(写真右)。

4 梨の木第一団地

（1）団地概要

図表 2-34　団地概要

名称	梨の木第一団地
住所	勝浦市沢倉 212
都市計画など	○用途地域 第一種住居地域（建蔽率：60%　容積率：200%）
建設年度 経過年数	昭和 44(1969)年度 築 52 年
総戸数	20 戸(4 棟)

図表 2-35　住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1号棟	5	120 ㎡	197.5	S44 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
2号棟	5	120 ㎡	197.5	S44 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
3号棟	5	120 ㎡	197.5	S44 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
4号棟	5	120 ㎡	197.5	S44 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-

（２）現地調査の所見

梨の木第一団地は、簡易耐火二階建ての住宅 4 棟、20 戸からなる。各住棟 5 戸の住戸からなる。

第二団地と隣接して全体として一体的な団地を形成している。

団地内には擁壁があり、建物に迫っている擁壁もある。団地内には広場があるが、津波避難場所として位置付けられている。(写真左上)

建築時期は昭和 44 年であり、築 52 年が経過しており、建物の老朽化は進んでいる。また、空き家が目立つ。

住棟の躯体はプレキャストコンクリートであり外観目視からは、壁面に大きな問題は認められないが、カビの発生や汚れ、部分的な欠損箇所がみられた。目地部はシーリング材が劣化し硬化している。(写真左下)

雨どいの鉄製留め具は錆びているものが多く、外れてしまっている箇所が目立つ。そのためか、樋周辺は雨水が漏れカビが発生している。(写真右上･右下)

各住戸の開口部について 2 階はアルミサッシ、アルミ手摺になっているが、1 階は木の枠になっている。

2 階の窓には雨戸があるが、戸袋が壊れ、雨戸が落ちそうになっている住戸もみられる。玄関ドアについてもフラッシュ戸の仕上げ材が剥がれ落ち下地が露出しているものもあり、激しく劣化が進んだ住戸もみられる。

各住棟には、居住者が自ら増築した箇所がみられる。前庭の部分に新たに部屋を増築している事例は、住棟ごとに 1 か所程度認められる。前庭に面した掃き出し窓に縁台の増設している事例、スロープを増設した事例がみられる。

5 梨の木第二団地

（1）団地概要

図表 2-36　団地概要

名称	梨の木第二団地
住所	勝浦市沢倉 217
都市計画など	○用途地域 第一種住居地域（建蔽率：60%　容積率：200%）
建設年度 経過年数	昭和 45(1970)年度 築 51 年
総戸数	20 戸(4 棟)

図表 2-37　住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
5 号棟	4	96 ㎡	158	S45 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
6 号棟	6	144 ㎡	237	S45 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
7 号棟	5	120 ㎡	197.5	S45 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
8 号棟	5	120 ㎡	197.5	S45 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-

（２）現地調査の所見

梨の木第二団地は、第一団地と同様の住棟形式であり、第一団地と隣接して全体として一体的な団地を形成している。第一団地、第二団地は北下がりの段々上の敷地に建っている。団地内には擁壁があり、建物に迫っている擁壁もある。団地内には広場があるが、津波避難場所として位置付けられている。

建築時期は昭和 45 年であり、築 51 年が経過しており、建物の老朽化は進んでいる。また、空き家が目立つ。

住棟の躯体はプレキャストコンクリートであり外観目視からは、壁面に大きな問題は認められないが、カビや汚れ、部分的な欠損箇所がみられた。目地部はシーリング材が劣化し硬化している。

雨どいの鉄製留め具は錆びているものが多く、外れてしまっている箇所が目立つ。そのためか、樋周辺は雨水が漏れカビが発生している。

各住戸の開口部について 2 階はアルミサッシ、アルミ手摺になっているが、1 階は木の枠になっている。

2 階の窓には雨戸があるが、戸袋が壊れ、雨戸が落ちそうになっている住戸もみられる。玄関ドアについてもフラッシュ戸の仕上げ材が剥がれ落ち下地が露出しているものもあり、激しく劣化が進んだ住戸もみられる。(写真下左)

各住棟には、居住者が自ら増築した箇所がみられる。前庭の部分に新たに部屋を増築している事例は、住棟ごとに 1 か所程度認められ多い。前庭に面した掃き出し窓に縁台の増設している事例、スロープを増設した事例がみられる。

奥の方の住棟はがけに近く崩落の被害が心配される。(写真下右)

6 梨の木第三団地

（1）団地概要

図表 2-38　団地概要

名称	梨の木第三団地
住所	勝浦市沢倉 233
都市計画など	○用途地域 第一種住居地域（建蔽率：60%　容積率：200%）
建設年度 経過年数	昭和 47(1972)年度 築 49 年
総戸数	20 戸(4 棟)

図表 2-39　住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
9 号棟	5	120 ㎡	197.5	S47 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
10 号棟	5	120 ㎡	197.5	S47 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
11 号棟	5	120 ㎡	197.5	S47 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
12 号棟	5	120 ㎡	197.5	S47 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-

（２）現地調査の所見

梨の木第三団地は、第四団地と一体になっており、4棟の住棟が平行に配置されている。第四団地との間は崖状で擁壁になっている。

建築時期は昭和 47 年であり、築 49 年が経過している。建物の老朽化は進んでいる。また、空き家が目立つ。

住棟の躯体はプレキャストコンクリートであり外観目視からは、壁面に大きな問題は認められないが、カビや汚れ、部分的な欠損箇所がみられた。目地部はシーリング材が劣化し硬化している。

雨どいの鉄製留め具は錆びているものが多く、外れてしまっている箇所が目立つ。そのためか、樋周辺は雨水が漏れカビが発生している。

各住戸の開口部について 2 階はアルミサッシ、アルミ手摺になっているが、1 階は木の枠になっている。

2 階の窓には雨戸があるが、戸袋が壊れ、雨戸が落ちそうになっている住戸もみられる。玄関ドアについてもフラッシュ戸の仕上げ材が剥がれ落ち下地が露出しているものもあり、激しく劣化が進んだ住戸もみられる。

各住棟には、居住者が自ら増築した箇所がみられる。前庭の部分に新たに部屋を増築している事例は、住棟ごとに 1 か所程度認められ多い。前庭に面した掃き出し窓に縁台の増設している事例、スロープを増設した事例がみられる。

7 梨の木第四団地

（1）団地概要

図表 2-40　団地概要

名称	梨の木第四団地
住所	勝浦市沢倉 245
都市計画など	○用途地域 第一種住居地域（建蔽率：60%　容積率：200%）
建設年度 経過年数	昭和 48(1973)年度 築 48 年
総戸数	20 戸(4 棟)

図表 2-41　住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積（㎡）	延べ面積（㎡）	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
13 号棟	5	120 ㎡	209.90	S48 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
14 号棟	5	120 ㎡	209.90	S48 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
15 号棟	5	120 ㎡	209.90	S48 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-
16 号棟	5	120 ㎡	209.90	S48 年度	コンクリートプレハブ造陸屋根2階建簡易耐火構造	2	-

（２）現地調査の所見

梨の木第四団地は、第三団地と同様の住棟形式であり、平行配置になっている。第三団地と隣接して全体として一体的な団地を形成しており、第三団地との間は崖状で擁壁になっている。

建築時期は昭和 48 年築であり、築 48 年が経過している。建物の老朽化は進み、空き家が目立つ。

住棟の躯体はプレキャストコンクリートであり外観目視からは、壁面に大きな問題は認められないが、カビや汚れ、部分的な欠損箇所がみられた。目地部はシーリング材が劣化し硬化している。(写真下右)

雨どいの鉄製留め具は錆びているものが多く、外れてしまっている箇所が目立つ。そのためか、樋周辺は雨水が漏れカビが発生している。

各住戸の開口部について 2 階はアルミサッシ、アルミ手摺になっているが、1 階は木の枠になっている。

2 階の窓には雨戸があるが、戸袋が壊れ、雨戸が落ちそうになっている住戸もみられる。玄関ドアについてもフラッシュ戸の仕上げ材が剥がれ落ち下地が露出しているものもあり、激しく劣化が進んだ住戸もみられる。(写真下左)

各住棟には、居住者が自ら増築した箇所がみられる。前庭の部分に新たに部屋を増築している事例は、住棟ごとに 1 か所程度認められ多い。前庭に面した掃き出し窓に縁台の増設している事例、スロープを増設した事例がみられる。

8 浜勝浦みなと団地

（1）団地概要

図表 2-42　団地概要

名称	浜勝浦みなと団地
住所	千葉県勝浦市浜勝浦 493
都市計画など	○用途地域 近隣商業地域（建蔽率：80%　容積率：200%） 特別工業地区
建設年度 経過年数	昭和 45（1970）年度 築 51 年
総戸数	32 戸
敷地面積	2633.18 ㎡　占有面積 2006.265 ㎡

図表 2-43　住棟別概要

棟番号	戸数	建築面積	延べ面積	建設年度	構造	建物階数	
						地上	地下
1 号棟	16	197.25	788.91	昭和 45 年度	中層耐火	4	0
2 号棟	16	197.25	788.91	昭和 45 年度	中層耐火	4	0

（2）修繕履歴

図表 2-44　修繕履歴

平成 19 年度	屋上防水工事(1号棟)
平成 20 年度	屋上防水工事(2号棟)
平成 22 年度	外壁改修工事
令和2年度	合併浄化槽改修工事

（３）現地調査の所見

勝浦漁港付近にあり、勝浦駅からは徒歩 15 分程度で、市街地中心部にも近く利便性は高い立地といえる。団地に隣接して浜勝浦区民館と公園があり、生活環境の水準は高い。

海岸近くの低地に立地している中層建物である。

コンクリート造 4 階建ての住棟 2 棟からなる。住棟は階段室型であり、エレベーターはない。住棟への出入り口には階段がある。バリアフリーにはなっていない。（写真左上）

築 51 年になるが、住棟の躯体の状況はよい。外壁は補修の後がみられるが、塗装にはツヤがあり問題は認められない。住棟の共用部分である階段室については、壁と天井の塗装にはチョーキングなどの劣化は認めらなかった。階段部の床はモルタル仕上げとなっており、防水の修繕は未実施のようである。（写真左下）

各住戸の窓については、窓枠はアルミサッシ、手すりはアルミ製になっておりさび止め塗装などの対策は不要になっている。玄関ドアは塗り直しているものと塗装が劣化しているものがある。（写真右上）

付帯施設については、団地敷地内に受水槽、倉庫がある。倉庫は複数棟整備されている。金属製の倉庫はさびがみられ老朽化している。木造の倉庫があるが、これは老朽化し崩落、火災の恐れがある。（写真右下）

街路灯についてもさびが目立ち、ケレンしさび止め塗装を行うことが必要になっている。

住戸内は床、建具などの劣化が目立つ。天井には雨漏りの後が認められる(写真左上)。南からの強風により雨が吹き込むことがあると推察される。

住民のなかには、長期間居住していることから、必要に応じて住戸内を改修していることがある。例えば、建具の変更、畳床をフローリングに変更、壁柱を好みの色に塗り直し、間仕切り壁の位置の変更、和式便器を洋風化などがみられる。(写真右上　壁をグリーンに塗装している)利便性が高まるような改修も見られるため、必ずしも現状回復をする必要はないと考えられるケースもある。(写真左下　便器の洋式化)。

空き室が発生し、新規入居者を募集する際には、住戸内装を標準的な仕様に戻すために 150～300 万円ほどの工事費がかかることがある。

汚水管、雑排水管については天井裏配管となっており、上階の配管が下階の天井下に出ているケースがある(写真下右)。排水管の改修は未実施であり速やかに実施することが望ましいが、既存管の交換は難しいため、別の位置に新たな配管を新設する必要がある。

図表 2-45　現地調査の結果一覧

住宅名	建設年度	棟数	戸数	階数	構造	耐用年数	令和3年における経過年数	居住性向上		福祉対応			安全性確保		長寿命化						その他					
								給湯設備	開口部のアルミサッシ	廊下・階段手すり	敷地外からのバリアフリー	誘導ブロック	避難経路の確保（二方向避難）	バルコニー手摺アルミ化	浴室防水	躯体（本体・庇・バルコニー）	外壁	屋上・屋根	給水管	排水管	集会所	児童遊園	駐車場・駐輪場	防火水槽	結露・雨漏り跡	受水槽
万名浦	1959	6	6	1	戸建て	×	62	×	×	-	○	×	○	-	-	△	×	△	-	-	-	-	-	-	-	-
旭ヶ丘第一	1960	4	4	1	戸建て	×	61	×	×	-	×	×	○	-	-	△	×	△	-	-	-	-	-	-	-	-
	2000～2009	14	14	1～2	戸建て	○	13～20	○	○	-	×	×	○	-	-	△	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旭ヶ丘第二	1961	5	5	1	戸建て	×	60	×	×	-	×	×	○	-	-	△	×	△	-	-	-	-	-	-	-	-
	2001～2011	19	19	1～2	戸建て	○	12～20	○	○	-	×	×	○	-	-	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
梨の木第一	1969	4	20	2	簡易耐火	○	52	×	△	-	×	×	○	-	-	△	×	×	-	-	-	-	-	-	△	-
梨の木第二	1970	4	20	2	簡易耐火	○	51	×	△	-	×	×	○	-	-	△	×	×	-	-	-	-	-	-	△	-
梨の木第三	1972	4	20	2	簡易耐火	○	49	×	△	-	×	×	○	-	-	△	×	×	-	-	-	-	-	-	△	-
梨の木第四	1973	4	20	2	簡易耐火	○	48	×	△	-	×	×	○	-	-	△	×	×	-	-	-	-	-	-	△	-
浜勝浦みなと	1970	2	32	4	中層耐火	○	51	×	○	○	○	×	×	○	×	○	○	×	×	×	-	-	-	-	○	○

× 顕著な劣化がみられる箇所

○ 問題が無いと考えられる箇所

△ 軽微な劣化が見受けられる箇所

× 改善を行うことが望ましい箇所

ー 該当箇所なし

第6節　長寿命化に向けた考察

1　現地調査結果

勝浦市営住宅は、旭ヶ丘団地の一部住棟を除けば、築50年を超える高経年の建物であり、住宅の機能性や耐久性の観点から効果的な運用が難しい。居住者の意向を踏まえつつ、建替えあるいは、用途廃止を視野に再整備を進めることが求められる。

2　長寿命化に向けた課題

（１）将来を見据えた適切な住宅ストック数の確保

社会経済状況の変化や高齢化の進展など、住宅確保が困難な世帯は増加傾向にある。将来の人口と世帯数の動向を踏まえ、市営住宅の既存ストックを有効に活用しつつ住宅の確保に取り組んでいくことが必要である。

しかしながら、勝浦市において、将来の人口減少を踏まえると、市営住宅については、市全体の住宅需要を踏まえたストックとしていくことが求められる。

（２）適切な維持保全

本市の市営住宅160戸のうち、3分の1を占める木造戸建て住宅は、面積の狭いものも多く、世帯向けには適切な居住面積が確保できておらず、再編整備が求められている。

梨の木第一、第二、第三、第四団地は、簡易耐火構の2階建て住棟からなるが、各住宅は老朽化が目立ち、空き住戸も多い。用途廃止も視野に入れた再編整備が求められている。

浜勝浦みなと団地は、中層耐火住宅2棟からなるが、公営住宅法では耐用年限が70年と定められており長期に使用することが可能な建物であるため、必要な予防保全を基本とし、建築や最終改修からの経過年数及び部位の劣化状況を配慮して、部位ごとの計画更新年数に基づき周期的に改修を行い、居住性を確保する必要がある。

勝浦市営住宅の必要戸数を推計する。
勝浦市における人口一人当たり市営住宅戸数を求めると、
　　160戸÷16,422人(令和4年2月現在)＝0.009743≒0.97%　　100人に1戸程度
同様に千葉県における人口一人当たり県営住宅戸数を求めると、
　　41,000戸÷6,269,105人＝0.00654≒0.65%　　150人に1戸程度
千葉県の人口あたり県営住宅割合を勝浦市に置き換えると、
　　16,422人×0.0654＝107.4
よって、千葉県の数値を参考に勝浦市の公営住宅の整備戸数の目標量を推定すると、107戸程度となる。
勝浦市営住宅は、現況戸数160戸に対し、53戸の余裕があると考えられる。

計画期間内に32戸が耐用年数を迎えることから、これらを順次用途廃止していくことを想定すると残りは128戸となるが、この場合でも20戸程度の戸数の余裕がある。

第3章　長寿命化に関する基本方針

第1節　基本理念・基本目標

1　基本理念

市営住宅は、公営住宅法に基づく「住宅に困窮する低額所得者」のための住宅である。全国的に高齢化が進展するなか、本市の市営住宅においても入居世帯主の半数以上が高齢者になっており、誰もが安全で安心して生活できる環境整備が必要になっている。今後も入居者が安全で安心して生活できるよう適切な維持保全を行い、市営住宅の居住環境を維持させていく必要がある。

本市の市営住宅160戸のうち127戸は旧耐震基準であり、新耐震基準※以降に建築された住宅は旭ケ丘第一団地の14戸、同第二団地の19戸のみである。また、耐用年数を超えた古い住宅が多いため、既存住宅の解体、用途廃止を見据えて今後の管理運営を実施していくことが望ましい。

以上を踏まえ、市営住宅ストック活用における基本理念を以下のように設定する。

「安全・安心に住み続けるための市営住宅ストックの適切な維持」

2　基本目標

（1）安全性を確保し、質を維持させる

旧耐震基準の住棟については耐震性を確保することが喫緊の課題である。

また、入居者の高齢化が進展していることや、築50年以上経過した建物もあり安全性の確保に課題が生じていることから、解体・用途廃止を視野に入れながら、入居者の安全・安心を確保し、居住水準の維持を図る。

（2）計画に基づく適切な維持保全

計画的な修繕・改善による予防保全的な維持保全及び耐久性の向上等を図る改善を行うことで、市営住宅ストックの長寿命化を図り、市民の住宅セーフティネットの一部として機能させる。

（3）環境への配慮

断熱性向上、省エネ設備の活用などにより、環境への負荷の少ない市営住宅としていく。

※　新耐震基準：昭和56（1981）年６月の建築基準法施行令の改正により導入された基準であり、中規模の地震動でほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震動で倒壊・崩壊しないものとしている。新耐震基準以前の基準を旧耐震基準という。

第2節　長寿命化に関する基本方針

市営住宅について、必要な修繕や工事を施して、可能な限り長く有効に活用する、いわゆる長寿命化を図るものとする。なお、修繕や工事は、本市の財政状況や事業の進捗状況等を踏まえて実施する。

1　ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

（１）安全かつ良好な機能の維持

市営住宅を利用する市民の安全確保を第一に、利用者の利便性を確保するとともに管理者の効率的な行政サービスをしやすくするため、建築物の機能を良好な状態で維持向上する。

（２）安定的かつ継続的に使用するための長寿命化

市営住宅の機能が長期にわたって最大限発揮できるように維持保全体制を整備し、定期的な検査や劣化診断等を行い、計画的に改修を実施する。

（３）維持保全に係るコストの最適化

限られた財源の中で計画的･効率的に維持保全を行い、中長期的な視点からコストの最適化を図るため、日常的な保守･点検による状況把握及び支障の早期発見に努めるとともに、工事に当たっては最適な改修方法を採用する。

（４）外部に与える環境負荷の低減

地球環境保全のための省エネルギー化への対応、環境負荷の低減を考慮した工法の採用、改修の規模を必要最小限とする工夫など、外部に与える環境負荷を可能な限り低減させる。

2 長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

（1）建築や最終改修からの経過年数及び部位の劣化状況に応じた改修の実施

必要な予防保全を基本とし、部位ごとの計画更新年数に基づき、建築や最終改修からの経過年数及び部位の劣化状況に応じ、周期的に改修を行うものとする。

部位ごとに定めた計画更新年数に基づき、建築や最終改修からの経過年数や部位の劣化状況に応じて、周期的に改修を行う。

また、機能を長期にわたり最大限発揮できるように、経年劣化による建築物への影響が大きい部位については計画的な予防保全を基本とし、経年による機能的な劣化が少ないと考えられる部位については、事後保全として必要に応じて、その都度、改修するものとする。

図表 3-1　部位別計画更新年数

部位	屋上 防水	外壁	外部 建具※	給排水 ・衛生	電気 設備	内装
種別	◎	○	○	○	●	●
計画更新 年数	20年	15年	30年	25年	20年	20年

種別の凡例：◎：計画的に修繕すべき、○：計画的に修繕することが望ましい、●：事後対応で構わない

※外部建具：各住戸の玄関ドア等

（2）部位改修の実施

計画的･効率的に安全性と機能性の維持を図るため、改修方法は部位改修を基本とする。

（3）環境負荷の低減に配慮した工法・仕様の採用

維持保全に当たっては、環境負荷の低減に配慮した工法･仕様とする。

費用対効果を勘案し、改修規模の最小化、廃棄物排出抑制等に配慮した工法の採用、省エネ製品の導入など、可能な限り、省エネルギー化等の環境負荷の低減に配慮した工法･仕様を採用する。

第4章　長寿命化のための活用手法

第1節　活用手法

1　活用手法の整理

活用手法は、公営住宅等長寿命化計画策定指針により、「建替え」・「用途廃止」・「全面的改善」・「個別改善」が位置づけられている。

「建替え」は公営住宅等整備事業、「全面的改善」及び「個別改善」は公営住宅等ストック総合改善事業に基づき実施され、活用手法別に標準管理期間と耐用年限が定められている。

図表 4-1　活用手法別標準管理期間と耐用年限

活用手法		標準管理期間	耐用年限
建替え	耐火構造	35 ～ 70 年	70 年
	準耐火構造	22.5 ～ 45 年	45 年
	木造	15 ～ 30 年	30 年
用途廃止		耐用年限を経過したもの	
全面的改善		概ね 30年以上	―
個別改善		概ね 10年以上	―

2　活用手法の概要

（1）建替え

公営住宅の建替えには、法定建替事業と任意建替事業の2種類があり、法定建替事業は、明渡し請求や仮住居の確保、再入居の保障など法的に位置づけられている。しかし、現位置での建替え（平成29（2017）年の法改正により、複数の公営住宅の機能を集約する場合は近接土地への建替えも可能になった）や戸数増を図るなどの制約がある。

任意建替事業は、新たに建設する住宅の構造や戸数に基準を設けるような制約がなく、違う場所での建設や、既存戸数を下回る建替えが可能である。

図表 4-2　法定建替事業と任意建替事業の概要

法定建替事業	公営住宅法第２条第15号の規定により、現在ある公営住宅等を除却し、その土地の全部等に新たに公営住宅等を建設する事業で法に従って行う。また、同法第36条の規定により、以下の要件に全て該当するもの 市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること 現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の２分の１を経過していること 新たに整備する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上であること 新たに整備する公営住宅は耐火性能を有するものであること
任意建替事業	法定建替事業以外で行われる建替えであり、現在ある公営住宅について用途廃止が行えるもの

（２）用途廃止

標準管理期間を経過したものについて、入居者がいない場合に公営住宅としての機能を廃止する。

（３）全面的改善

全面的改善は、下表の基本的要件を全て含み、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。

入居者の家賃負担が建替えの場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となる。

しかし、全面的改善の実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行わなければならないことから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合もある。

図表 4-3　全面的改善の要件等

基本的要　件	公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善であること。 原則として、建築後30年を経過した公営住宅であること。 原則として、耐火構造又は準耐火構造（簡易耐火構造を含む）の公営住宅等であること。 改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理するものであること。 団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として５割以下であること。 最適改善手法評価を行い、公的機関等により全面的な改善が適切な改善手法であるとして判定されたものであること。（耐震性及びコンクリート品質の診断を含む）
改　善内　容	改善内容には、住戸改善（居住性向上、福祉対応）、共用部分改善（福祉対応、安全性確保）、屋外・外構部分改善（福祉対応）の全てを含み、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であること（ただし、耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要） 空き住戸発生毎に改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型の選択が可能。

図表 4-4　全面的改善の改善内容（例）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	間取りの改修 設備改修 （給湯方式の変更、流し台及び洗面化粧台の設置）		
福祉対応型	住戸内部のバリアフリー化 （一定の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修等）	共用部分のバリアフリー化 （廊下、階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのエレベーター設置等）	屋外、外構の一定にバリアフリー化 （団地内通路の危険箇所の改善等）
安全性確保型		耐震改修 外壁の防災安全改修等	

（４）個別改善

個別改善は、公営住宅の質の向上のために行う改善で、下表の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて実施する。

図表 4-5　個別改善の基本的要件

基本的要　件	公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善であること。 次の場合を除き、原則として平成２（1990）年度以前の予算により整備された既設公営住宅を対象とするものであること。 ◇耐震改修は、昭和56（1981）年度以前の予算により整備され、旧耐震基準の適用を受けたもの ◇バリアフリー対策に係る改善については、平成14（2002）年度以前の予算により整備されたもの ◇防犯対策に係る改善については、平成12（2000）年度以前の予算により整備されたもの ◇長寿命化型改善、障害者向け改善、省エネルギー対策に係る改善等については、予算年度を問わない 原則として、耐火構造又は準耐火構造のものであること。 改善後の住宅について概ね10年以上引き続き管理するものであること。 団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として５割以下であること。

図表 4-6　個別改善の改善内容（例）

	改善内容	具体的な改善事例
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善	住戸規模を居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、給湯方式の変更（改修）など
福祉対応型	高齢者又は障害者等の円滑な利用に供するための設備等の改善	住戸内部の段差解消、手摺の設置、浴室・便所の高齢化対応、共用廊下・階段の高齢化対応、エレベーターの設置、団地内通路の段差解消など
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善	二方向避難の確保、耐震改修など
長寿命化型	劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善	外壁改修、屋上防水改修など

（５）維持管理

現状又は各改善実施後に、定期的な保守点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持する。

図表 4-7　公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	１：住戸改善	２：共用部分改善	３：屋外・外構改善
Ａ： 居住性 向上型	間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁・最上階の天井等の断熱 開口部のアルミサッシ化等	給水方式の変更 断熱化対応 共視聴アンテナ設備設置 地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）　等	雨水貯留施設の設置 地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） 集会所の整備・増改築 児童遊園の整備 排水処理施設の整備　等
Ｂ： 福祉 対応型	住戸内部の段差解消 浴室、便所等への手摺の設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具 流し台、洗面台更新　等	廊下、階段の手摺設置 中層エレベーターの設置・機能向上 段差の解消 視覚障害者誘導用ブロック等の設置　等	屋外階段の手摺の設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化　等
Ｃ： 安全性 確保型	台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器等の設置(*1) アスベストの除去等 ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替え、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3)　等	耐震改修(*2) 外壁落下防止改修 バルコニーの手摺のアルミ化 防火区画 避難設備の設置 アスベストの除去等 エレベーターかご内の防犯カメラ設置(*3) 地震時管制運転装置等の設置等	屋外消火栓設置 避難経路となる屋外通路等の整備 屋外通路等の照明設備の照度確保(*3) ガス管の耐震性・耐食性向上 防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3)　等
Ｄ： 長寿命 化型	浴室の防水性向上に資する工事 内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 配管の耐久性向上に資する工事　等	躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 避難施設の耐久性向上 等	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事　等

*1：公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17（2005）年９月16日国住備第50号）」を参照。

*2：公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18（2006）年４月28日国住備第31号）」を参照。

*3：公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13（2001）年３月23日国住備発第110号）」を参照。

（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成21（2009）年３月　国土交通省住宅局住宅総合整備課）

図表 4-8　長寿命化型改善の具体例

●部位ごとによる整理

部位	概要（工事例）	備考
躯体	・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性化を防止する工事	
屋上及びこれに附随する部分（「屋上等」という）	・屋上等の断熱性を向上させる工事 ・屋上等の防水性を向上させる工事 ・屋上等の耐久性を向上させる工事	・屋根も含む ・塗装・塗膜による工事も可
外壁	・外壁の断熱性を向上させる工事 ・外壁の防水性を向上させる工事 ・外壁の耐久性を向上させる工事 ・外壁の安全性を向上させる工事	・ベランダの内側も可 ・塗装・塗膜による工事も可
内壁	・内壁の断熱性を向上させる工事 ・内壁の耐久性を向上させる工事 ・内壁コンクリートの中性化を防止する工事	・塗装・塗膜による工事も可
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消火管	・管の耐食性を向上させる工事 ・管の耐久性を向上させる工事	・塗膜による工事も可
シーリング	・シーリング材の耐久性を向上させる工事	
浴室	・浴室の防水性を向上させる工事	
避難施設	・避難施設の耐久性を向上させる工事	
床下地材	・床下地材の耐久性を向上させる工事	・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

●工事ごとによる整理

工事	概要（工事例）
配管の集約化	・住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事
電気幹線	・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事

●住宅履歴情報管理関係

概要（事業例）	備考
ＩＣタグ化による履歴情報の作成	・改善事業の実施に併せ、部材等にＩＣタグを設置することを想定

（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 国土交通省住宅局住宅総合整備課を参考に作成）

第2節　活用手法の選定

1　選定対象と選定フロー

（1）選定対象

本市が、直接建設･管理している市営住宅9団地465戸を選定対象とする。

（2）選定フロー

公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき判定し、活用方針を定める。
判定は、次に示す手順により行う。

図表 4-9　選定の手順

【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

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を判定する。

- 需要（応募倍率及び空家率の状況等から判断）
- 効率性（敷地の高度利用の可能性がある場合は継続管理に適するものと判断）
- 立地（利便性、地域バランス、災害危険区域等の内外）

躯体の安全性及び避難の安全性について評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。

- 躯体の安全性（耐震性）
- 避難の安全性（二方向避難の確保状況、確保されていない場合の改善可能性）
- 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）

【２次判定】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・住棟の事業手法の仮設定

１次判定の結果、判定を留保した団地・住棟を対象に、以下の項目による判定を行い事業内容を検討する。

- ライフサイクルコスト※比較
- 計画期間内での建替え事業量の試算

【３次判定】計画期間における事業手法の決定

以下の4段階を経て事業手法を決定する。

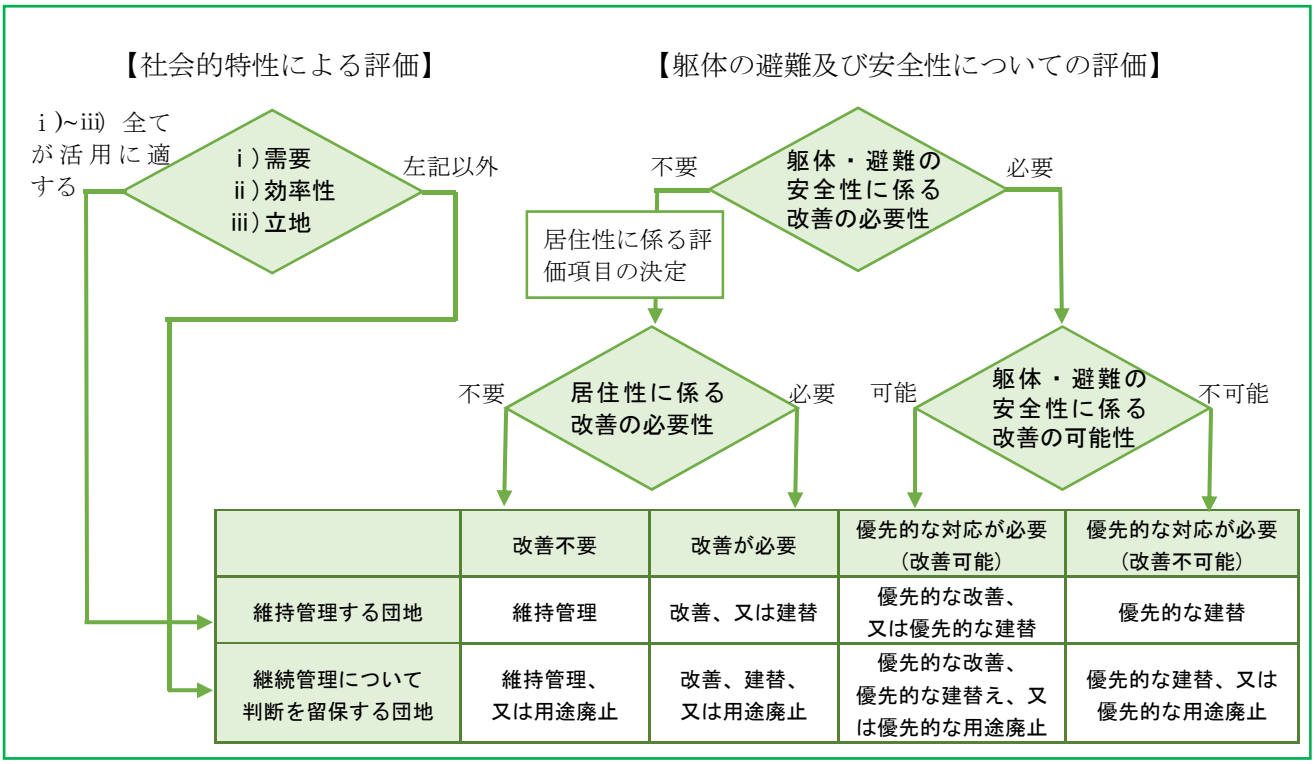
- 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- 長期的な管理の見通しの作成
- 計画期間における事業手法の決定

※　ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）：建設時点から次の建替えまでに要する建設費、修繕費、改修費の合計

2 1次判定

1次判定では、「需要」、「効率性」、「立地」(以上、社会的特性による評価)、躯体の安全性、避難の安全性、居住性(以上躯体の安全性及び避難の安全性について評価)により評価し、事業手法を仮設定する。これらに当てはまらない場合については継続判定(2次判定)を行う。

図表 4-10　1次判定フロー



公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28（2016）年８月　国土交通省住宅局住宅総合整備課を参考に作成

（1）社会的特性による評価

①需要

市営住宅の応募状況は、近年高い倍率が続いており、公営住宅需要が高い状況である。

②効率性（高度利用の必要性・可能性）

団地に係る法規制(用途地域、指定容積率等)、位置条件、団地の敷地規模及び形状等により、高度利用の必要性及び可能性を判定する。

将来において効率的な利用がしにくいと判断した場合は用途廃止の可能性を含めて判定を留保する。

基準	判定	
敷地面積0.1ha以上	継続管理	○
敷地面積0.1ha未満	判断を留保	×

万名団地、旭ヶ丘第一団地、旭ヶ丘第二団地は戸建て住宅団地であり、各敷地の面積0.1ha以上である。

③立地

鉄道･バスの利便性から判定する。

基準	判定	
利便性 高（鉄道・バス利用の利便性）	継続管理	○
利便性 低（鉄道・バス利用の利便性）	判断を留保	×

図表 4-11　各団地の利便性の評価（交通機関までの距離）

団地名	公共交通機関からの距離				評価 鉄道駅から1,000m以内 バス停から500m以内 のいずれかに該当する場合は○とした。
	鉄道駅からの距離	駅まで徒歩時間（分）	バス停からの距離	バス停まで徒歩時間（分）	
万名団地	勝浦駅まで約 1.5ｋｍ	40 分	旭ヶ丘団地入口	10 分	×
旭ヶ丘第一団地	勝浦駅まで約 1.6ｋｍ	20 分	旭ヶ丘団地入口	１分	○
旭ヶ丘第二団地	勝浦駅まで約 1.6ｋｍ	20 分	旭ヶ丘団地入口	１分	○
梨の木第一団体	勝浦駅まで約 1.6ｋｍ	20 分	梨の木団地前	０分	○
梨の木第二団地	勝浦駅まで約 1.6ｋｍ	22 分	梨の木団地前	２分	○
梨の木第三団地	勝浦駅まで約 1.6ｋｍ	25 分	梨の木団地前	５分	○
梨の木第四団地	勝浦駅まで約 1.6ｋｍ	25 分	梨の木団地前	５分	○
浜勝浦みなと団地	勝浦駅まで約 1.0km	15 分	勝浦四角バス停	５分	○

（２）居住性（躯体の安全性及び避難の安全性）についての評価）

①躯体の安全性

新耐震基準以降に建設されたものは全て耐震性を有するものとする。新耐震基準以前に建設されたものについては、耐震診断の結果を踏まえ、判定を行う。

基準	判定	
昭和56（1981）年6月1日以降	耐震性有	○
昭和56（1981）年5月31日以前で耐震性有	耐震性有	◇
昭和56（1981）年5月31日以前で耐震性無	建替え等の検討	×

②避難の安全性

二方向避難や防火区画の確保の状況及び必要性を判定する。

基準	判定	
二方向避難、防火区画確保	安全性有	○
二方向避難、防火区画未確保	改修必要	×

③居住性

以下の項目について、改善の必要性を判定する。

基準	判定			
廊下・階段手摺	設置済	○	未設置	×
バルコニー手摺アルミ化	設置済	○	未設置	×
３点給湯	設置済	○	未設置	×

１次判定結果

１次判定結果は、以下のとおりとなる。

各団地ついて検討した結果、すべての団地が「維持管理」と判定された。

図表 4-12　１次判定結果

団地名	建設年度	階	戸数	築年	(1)社会的特性による評価			(2)居住性（躯体の安全性及び避難の安全性）についての評価			判定結果
					①需要	②効率性	③立地	①躯体の安全性	②避難の安全性	③居住性	
万名団地	1959	1	6	61	過去５年間における応募倍率は一倍を超える	×	×	×	○	○	用途廃止
旭ヶ丘第一	1960	1	4	60		×	○	×	○	×	用途廃止
	2000～2009	1～2	14	12～21		×	○	○	○	○	維持管理
旭ヶ丘第二	1961	1	5	59		×	○	×	○	×	用途廃止
	2000～2011	1～2	19	10～21		×	○	○	○	○	維持管理
梨の木第一	1969	2	20	52		△	○	×	○	×	維持管理
梨の木第二	1970	2	20	51		△	○	×	○	×	維持管理
梨の木第三	1972	2	20	49		△	○	×	○	×	維持管理
梨の木第四	1973	2	20	48		△	○	×	○	×	維持管理
浜勝浦みなと	1970	4	32	51		○	○	◇	×	×	維持管理

3 2次判定

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・住棟の事業手法を仮設定する。

1次判定の結果、7団地が維持管理と判定された。市営住宅を適切に維持保全しながら、引き続き、長期にわたり使用するためには屋上防水、外壁修繕などの個別改善が必要であり、これらについて、必要な工事を仮設定しLCCによる判定を行うこととする。

基準	判定	
ＬＣＣの縮減効果あり	個別改善を実施	○
ＬＣＣの縮減効果なし	建替え、用途廃止を検討	×

２次判定結果

① ＬＣＣの縮減効果計測の考え方

長寿命化型改善を実施する住棟について、本計画に基づく長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、戸当たり単位で年当たりのLCCコスト比較を行う。

② 試算の手順

公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月　国土交通省住宅局住宅総合整備課)の「ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」に示すLCCの縮減効果を算定するためのプログラムにより算出を行った。

③ 算出結果

長寿命化型改善を実施する住棟におけるLCC改善効果について算出した結果、年平均縮減額は全ての住棟でプラスとなっている。

図表 4-13　２次判定結果（長寿命化型改善を行う住棟のＬＣＣ縮減効果計算結果一覧）

団地名	住棟番号	計画前（築 55 年で建替えを想定）（円／戸･年）	計画後（築 70 年まで使用することを想定）（円／戸･年）	LCC の縮減効果		判定結果
				戸当たりの年平均縮減額（円／戸･年）	住棟当たりの年平均縮減額（円／棟･年）	
浜勝浦みなと団地	1	206,018	189,263	16,754	268,068	○
浜勝浦みなと団地	2	206,018	191,120	14,898	238,365	○
梨の木第一団地	1	197,524	173,951	23,573	117,867	○
梨の木第一団地	2	197,524	173,951	23,573	117,867	○
梨の木第一団地	3	197,524	173,951	23,573	117,867	○
梨の木第一団地	4	197,524	173,951	23,573	117,867	○
梨の木第二団地	5	206,018	181,559	24,459	97,834	○
梨の木第二団地	6	206,018	180,531	25,487	152,923	○
梨の木第二団地	7	206,018	178,268	27,750	138,750	○
梨の木第二団地	8	206,018	178,268	27,750	138,750	○
梨の木第三団地	9	238,577	203,126	35,451	177,253	○
梨の木第三団地	10	238,577	203,126	35,451	177,253	○
梨の木第三団地	11	238,577	203,126	35,451	177,253	○
梨の木第三団地	12	238,577	203,126	35,451	177,253	○
梨の木第四団地	13	214,338	183,231	31,107	155,533	○
梨の木第四団地	14	214,338	183,231	31,107	155,533	○
梨の木第四団地	15	214,338	183,231	31,107	155,533	○
梨の木第四団地	16	214,338	183,231	31,107	155,533	○
総計		211,801	186,468	25,333		○

4 3次判定

3次判定では、1次判定及び2次判定による住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、計画期間における事業手法を決定する。

（1）長寿命化型改善の必要性の検討（計画期間における事業手法の決定）

現地調査の結果から明らかな躯体への劣化が確認される箇所と、今までの改善実績、必要に応じて改善を検討すべき箇所について、長寿命化型改善の目的に照らして、長期的に活用していくことを前提に、耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図る必要が高いかどうかを、以下の項目について判定を行う。

項目	周期
屋上・防水	20年
給排水・衛生	25年
外部建具	30年

基準	判定
建設後25年以下又は改善後25年以下	改善不要
建設後25年超又は改善後25年超経過	改善必要

3次判定結果

2次判定の結果及び修繕周期により検討した結果、屋上･外壁、給水管･排水管、玄関ドア、鉄部塗装などについて、改善が必要と判定した。具体的な改善の内容は第5章に示す。

第3節　活用手法別戸数

1　活用手法別戸数

「第2節　活用手法の選定」結果に基づき、計画期間【令和3(2021)年度～12(2030)年度】における市営住宅ストックの活用手法別戸数を整理すると、以下のとおりである。

その後の10年間において、令和22（2040年）から耐用年数の70年に達する住棟が出てくるため、建替えまたは用途廃止を視野にいれた維持管理計を計画する必要がある。

図表 4-14　市営住宅ストックの活用手法別戸数［戸］

対　　象			合計
市営住宅管理戸数			160戸
	維持管理予定戸数		145戸
		うち修繕対応戸数	145戸
		うち改善予定戸数	145戸
	建替え予定戸数		0戸
	用途廃止予定戸数		15戸

勝浦市においては、民間住宅ストックの空き家が住宅総数の47%を占め、住宅需要が縮小していることから、今後、市営住宅についても供給戸数を増やすことは望ましくない。人口、世帯数は減少を続けていることから、住宅支援については、社会経済状況に対応した柔軟な方法が望ましい。

耐用年数に至った市営住宅は、建替えを行わずに用途廃止とし、それに見合う程度の戸数を民間賃貸住宅によるセーフティネット制度へと移行し、入居の支援、家賃助成を中心とした、住宅支援へと推移させていくこととする。

第5章　長寿命化のための維持管理計画

第1節　整備内容と整備方法

1　整備内容の検討

■　整備方針

安全性を確保し、市営住宅の長寿命化を図る。

- 老朽化が進行し、安全性に問題がある住棟に対して、改善事業を実施する。
- 長寿命化を図る観点から、入退去時における修繕ではなく、団地ごとまたは棟ごとに改善事業を実施する。

費用対効果を考慮した改善を行う。

- 改善事業は、市の財政に大きな負担を生じることから、社会資本整備総合交付金を活用し、住棟や住戸の安全性を確保するための改善を、費用対効果を考慮して行う。

（参考）修繕と改善の違い

修繕と改善の違いは、修繕は「建物の性能をもとに戻す」、改善は「建物の性能をより良くする」の違いがあり、改善では多くの場合「公営住宅等ストック総合改善事業」に該当し、社会資本整備総合交付金の対象となる。

第2節　計画修繕の実施方針・改善事業の実施方針

1　計画期間内に実施する計画修繕・改善事業の内容

屋根防水、外壁、給排水設備等については、修繕周期を配慮しながら、定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な改修を行うことで安全性を確保する。

共用給水管、排水管については順次改修し、耐久性向上とメンテナンス性の向上を図る。

＜実施内容＞
・屋上防水による耐久性向上
・外壁改修による耐久性向上
・共用排水管の耐久性向上
・共用給水管の耐久性向上
・鉄部塗装、玄関ドア補修による耐久性向上

2 住棟単位の改善事業等一覧

改善等に係る事業予定は次のとおりである。

工事の実施時期については、効率的な工事を行うため団地単位で実施する。梨の木団地は空き住戸が多いことから、入居者の多い団地を優先して修繕工事を実施する。ただし、工事に伴う入居者への負担や生活面での個別事情に対応する必要があるほか、本市の財政状況や事業の進捗状況等を踏まえる必要があるため、実施においては、状況に応じて柔軟に対応することとする。

（1）改善に係る事業予定一覧

計画的に改善を図るため、以下のとおりの工事を予定する。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：勝浦市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										備考
					令和４年（2022年）	令和５年（2023年）	令和６年（2024年）	令和７年（2025年）	令和８年（2026年）	令和９年（2027年）	令和10年（2028年）	令和11年（2029年）	令和12年（2030年）	令和13年（2031年）	
浜勝浦みなと団地	1	16	RC造	S45	予算措置	調査・設計	実施設計・住民説明	給排水管改修		屋上防水＋外壁塗装					
浜勝浦みなと団地	2	16	RC造	S45	予算措置	調査・設計	実施設計・住民説明		給排水管改修		屋上防水＋外壁塗装				
梨の木第一団地	1	5	RC造	S44		屋上防水									
梨の木第一団地	2	5	RC造	S44		屋上防水									
梨の木第一団地	3	5	RC造	S44			屋上防水								
梨の木第一団地	4	5	RC造	S44			屋上防水								
梨の木第二団地	5	4	RC造	S45				屋上防水							
梨の木第二団地	6	6	RC造	S45				屋上防水							
梨の木第二団地	7	5	RC造	S45					屋上防水						
梨の木第二団地	8	5	RC造	S45					屋上防水						
梨の木第三団地	9	5	RC造	S47						屋上防水					
梨の木第三団地	10	5	RC造	S47						屋上防水					
梨の木第三団地	11	5	RC造	S47							屋上防水				
梨の木第三団地	12	5	RC造	S47							屋上防水				
梨の木第四団地	13	5	RC造	S48								屋上防水			
梨の木第四団地	14	5	RC造	S48								屋上防水			
梨の木第四団地	15	5	RC造	S48									屋上防水		
梨の木第四団地	16	5	RC造	S48									屋上防水		

（2）共同施設に係る事業予定一覧

団地名	共同施設名	建設年度	維持管理・改善事業の内容										備考
			令和４年（2022年）	令和５年（2023年）	令和６年（2024年）	令和７年（2025年）	令和８年（2026年）	令和９年（2027年）	令和10年（2028年）	令和11年（2029年）	令和12年（2030年）	令和13年（2031年）	
万名浦団地	なし	－											
旭ヶ丘第一	なし	－											
旭ヶ丘第二	なし	－											
梨の木第一	なし	－											
梨の木第二	なし	－											
梨の木第三	なし	－											
梨の木第四	なし	－											
浜勝浦みなと	浄化槽	令和2年改修											

3 概算事業費

本計画における概算事業費は、改善に係る事業費単価を以下のとおり設定すると、10年間で約3.8億円となる。

図表 5-1　改善に係る事業費単価

工事種別	単価	採用単価	単位	備考
鉄部塗装	５～８	8	（万円/戸）	
外壁補修 （外壁面の 3%程度と想定）	１．７～３．２５	0.975	（万円/㎡）	
外壁改修（洗浄+塗装+足場）	０．８５～１．２	1.2	（万円/㎡）	
シール打ち替え	０．２５～０．３５	0.28	（万円/㎡）	平米あたり 0.8m にて算定
屋根防水（保護）	１．５～２．５	2.5	（万円/㎡）	戸あたりもあるが、平米単価を採用
屋根防水（露出）	１．２～１．５	1.5	（万円/㎡）	同上
屋根防水（勾配、アスファルト防水）	０．８～０．９	0.9	（万円/㎡）	積算資料より
笠置改修	０．８～２．０	1.5	（万円/ｍ）	
床ウレタン防水	０．４～０．７	0.7	（万円/㎡）	塗膜防水
防風スクリーン	４～６	6	（万円/戸）	
住宅ドア（脱着、塗装）	５～８	8	（万円/戸）	
住宅ドア（交換、カバー）	１７～２０	20	（万円/戸）	
サッシ改修（カバー）	６０～８０	80	（万円/箇所）	
手すり取り替え	２．５～３．５	3.5	（万円/ｍ）	
バルコニー隔壁取り替え	２．４～３．０	3	（万円/箇所）	
集合郵便受け取り替え	１．５～２．０	2	（万円/棟）	
内部階段室内装　塗替	３５～４０	40	（万円/層）	床・壁・天　合成
内部廊下内装　塗替	２５～４０	4	（万円/ｍ）	床・壁・天　合成
集会室内装　塗替	１５０～２００	200	（万円/室）	床・壁・天　合成
給水管・給湯管取替（共用部）	２５～３０	30	（万円/戸）	塩ビ、隠蔽配管
給水管・給湯管取替（専有部）	５０～６５	65	（万円/戸）	塩ビ、隠蔽配管
直結増圧ポンプ設置	２２０～２９０	290	（万円/基）	
雑排水管取替	１５～２８	28	（万円/戸）	
ガス給湯器設置	２５～４０	35	（万円/戸）	
共用灯	５～６	6	（万円/層）	
電力幹線・盤類	１５～１８	18	（万円/戸）	

出典:改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（H16.6）

図表 5-2　改善スケジュールと年度別概算事業費

【住棟】

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										備考
					令和４年（2022年）	令和５年（2023年）	令和６年（2024年）	令和７年（2025年）	令和８年（2026年）	令和９年（2027年）	令和10年（2028年）	令和11年（2029年）	令和12年（2030年）	令和13年（2031年）	
浜勝浦みなと団地	1	16	RC造	S45	予算措置	調査・設計	実施設計・住民説明	給排水管改修		屋上防水＋外壁塗装					
浜勝浦みなと団地	2	16	RC造	S45	予算措置	調査・設計	実施設計・住民説明		給排水管改修		屋上防水＋外壁塗装				
梨の木第一団地	1	5	RC造	S44		屋上防水									
梨の木第一団地	2	5	RC造	S44		屋上防水									
梨の木第一団地	3	5	RC造	S44			屋上防水								
梨の木第一団地	4	5	RC造	S44			屋上防水								
梨の木第二団地	5	4	RC造	S45				屋上防水							
梨の木第二団地	6	6	RC造	S45				屋上防水							
梨の木第二団地	7	5	RC造	S45					屋上防水						
梨の木第二団地	8	5	RC造	S45					屋上防水						
梨の木第三団地	9	5	RC造	S47						屋上防水					
梨の木第三団地	10	5	RC造	S47						屋上防水					
梨の木第三団地	11	5	RC造	S47							屋上防水				
梨の木第三団地	12	5	RC造	S47							屋上防水				
梨の木第四団地	13	5	RC造	S48								屋上防水			
梨の木第四団地	14	5	RC造	S48								屋上防水			
梨の木第四団地	15	5	RC造	S48									屋上防水		
梨の木第四団地	16	5	RC造	S48									屋上防水		
			工事費計（千円）			11,088	11,088	19,168	18,496	28,197	29,076	9,216	9,216	0	135,545

【共同施設】

団地名	共同施設名	建設年度	維持管理・改善事業の内容										備考
			令和４年（2022年）	令和５年（2023年）	令和６年（2024年）	令和７年（2025年）	令和８年（2026年）	令和９年（2027年）	令和10年（2028年）	令和11年（2029年）	令和12年（2030年）	令和13年（2031年）	
万名浦団地	なし	－											
旭ヶ丘第一	なし	－											
旭ヶ丘第二	なし	－											
梨の木第一	なし	－											
梨の木第二	なし	－											
梨の木第三	なし	－											
梨の木第四	なし	－											
浜勝浦みなと	浄化槽	令和2年改修											
工事費計（千円）				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

第6章　長寿命化のための維持管理による効果

第1節　実施方針

1　日常点検・定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行う。

日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル【国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成28(2016)年8月）】を参考に実施する。また、法定点検の点検項目にないものであっても、市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箇所については点検を行う。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、専門家・技術者と協力して原因を調査し必要な修繕を実施する。

2　修繕・改善の実施方針

第4章において、市営住宅すべてが維持管理すべき団地と判定され、第5章においては具体的な整備内容を示した。本計画期間内においては、これに基づき、計画的な修繕・改善に取り組んでいく。

第2節　長寿命化のための維持管理による効果

計画的な修繕・改善による予防保全的な維持保全及び耐久性の向上等に資する改善等の計画的な実施による効果としては、次のことがあげられる。

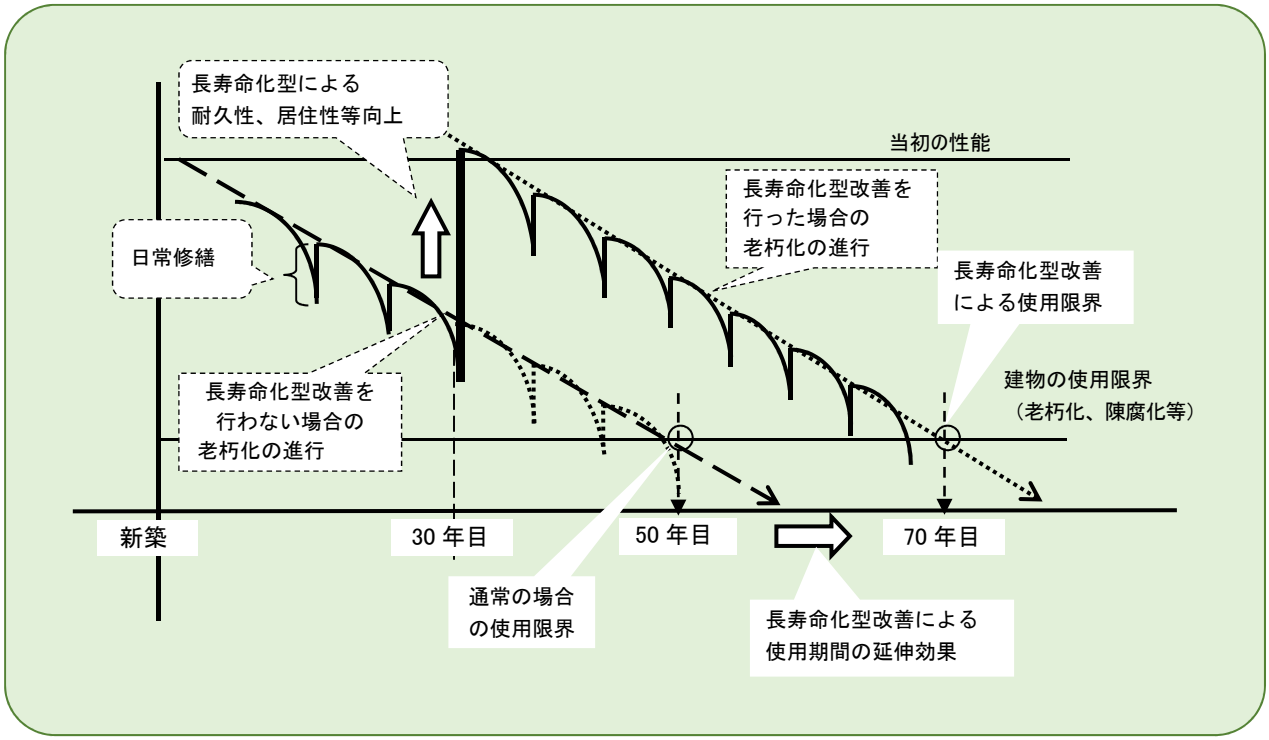
- 緊急修繕等の対症療法的な維持保全から、予防保全的な維持保全や耐久性の向上等に資する改善等を計画的に実施することで、市営住宅の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストが縮減する。
- 定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保される。
- 市営住宅の建設年度や状態等を踏まえ、重要度に応じた維持保全を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持保全を実施することができる。
- 計画が明確になることで、きめ細やかな維持管理が可能となる。

LCCの縮減効果として、費用（コスト）の縮減に加えて、管理の手間の減少も想定できる。

図表 6-1　LCC 縮減により想定される効果

○建替え時期の延長によるコストの縮減	・住宅を長期間使用でき、建替えコストが減少することで、総合的な管理コストが縮減する。 ・予防保全的な維持保全への取組を拡充し、応急的修繕が減ることで予算の確保がしやすくなる。
○管理の手間の減少効果	・長寿命化型改善により躯体や設備の耐久性能が向上することで、緊急修繕の頻度が減り、日常管理の負担が縮減しきめ細かな維持保全の取り組みが可能になる。また、予防的修繕や計画的な修繕に取組むことが可能になる。

図表 6-2　長寿命化型改善のイメージ



LCC の計算書

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:勝浦市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	修繕・改善事業の内容										備考
					令和４年（2022年）	令和５年（2023年）	令和６年（2024年）	令和７年（2025年）	令和８年（2026年）	令和９年（2027年）	令和10年（2028年）	令和11年（2029年）	令和12年（2030年）	令和13年（2031年）	
浜勝浦みなと団地	1	16	RC造	S45	予算措置	調査・設計	実施設計・住民説明	給排水管改修		屋上防水＋外壁塗装					
浜勝浦みなと団地	2	16	RC造	S45	予算措置	調査・設計	実施設計・住民説明		給排水管改修		屋上防水＋外壁塗装				
梨の木第一団地	1	5	RC造	S44		屋上防水									
梨の木第一団地	2	5	RC造	S44		屋上防水									
梨の木第一団地	3	5	RC造	S44			屋上防水								
梨の木第一団地	4	5	RC造	S44			屋上防水								
梨の木第二団地	5	4	RC造	S45				屋上防水							
梨の木第二団地	6	6	RC造	S45				屋上防水							
梨の木第二団地	7	5	RC造	S45					屋上防水						
梨の木第二団地	8	5	RC造	S45					屋上防水						
梨の木第三団地	9	5	RC造	S47						屋上防水					
梨の木第三団地	10	5	RC造	S47						屋上防水					
梨の木第三団地	11	5	RC造	S47							屋上防水				
梨の木第三団地	12	5	RC造	S47							屋上防水				
梨の木第四団地	13	5	RC造	S48								屋上防水			
梨の木第四団地	14	5	RC造	S48								屋上防水			
梨の木第四団地	15	5	RC造	S48									屋上防水		
梨の木第四団地	16	5	RC造	S48									屋上防水		

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：勝浦市

住宅の区分：公営住宅

■LCCの算出

【様式１】に位置づけた長寿命化型改善の項目別費用

団地名	住棟番号	建設年代	構造	モデル住棟	経過年数	評価時点（和暦）	全面的改善		屋上防水		床防水		外壁塗装等		鉄部塗装等		建具（玄関ドア、MB扉）		建具（アルミサッシ）		バルコニー手摺		金物類	
							費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）
浜勝浦みなと団地	1	S40	中耐階段室型	S40中耐階段室型	51	H33			437,500	57			748,800	57										
浜勝浦みなと団地	2	S40	中耐階段室型	S40中耐階段室型	51	H33			360,000	57			881,250	57										
梨の木第一団地	1	S40	中耐階段室型	S40中耐階段室型	52	H33			360,000	54			748,800	54										
梨の木第一団地	2	S40	中耐階段室型	S40中耐階段室型	52	H33			360,000	54			748,800	54										
梨の木第一団地	3	S40	中耐階段室型	S40中耐階段室型	52	H33			360,000	55			748,800	55										
梨の木第一団地	4	S40	中耐階段室型	S40中耐階段室型	52	H33			360,000	55			748,800	55										
梨の木第二団地	5	S40	中耐階段室型	S40中耐階段室型	51	H33			360,000	55			792,000	55										
梨の木第二団地	6	S40	中耐階段室型	S40中耐階段室型	51	H33			360,000	55			720,000	55										
梨の木第二団地	7	S40	中耐階段室型	S40中耐階段室型	51	H33			288,000	56			633,600	56										
梨の木第二団地	8	S40	中耐階段室型	S40中耐階段室型	51	H33			288,000	56			633,600	56										
梨の木第三団地	9	S50	中耐階段室型	S50中耐階段室型	49	H33			288,000	55			633,600	55										
梨の木第三団地	10	S50	中耐階段室型	S50中耐階段室型	49	H33			288,000	55			633,600	55										
梨の木第三団地	11	S50	中耐階段室型	S50中耐階段室型	49	H33			288,000	56			633,600	56										
梨の木第三団地	12	S50	中耐階段室型	S50中耐階段室型	49	H33			288,000	56			633,600	56										
梨の木第四団地	13	S50	中耐階段室型	S50中耐階段室型	48	H33			288,000	56			633,600	55										
梨の木第四団地	14	S50	中耐階段室型	S50中耐階段室型	48	H33			288,000	56			633,600	55										
梨の木第四団地	15	S50	中耐階段室型	S50中耐階段室型	48	H33			288,000	57			633,600	56										
梨の木第四団地	16	S50	中耐階段室型	S50中耐階段室型	48	H33			288,000	57			633,600	56										

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:勝浦市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	給水管、給湯管		貯水槽		給水ポンプ		排水設備		ガス設備		給湯器		共用灯		電力幹線・盤類		避雷設備		電話設備		テレビ共聴設備	
		費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）
浜勝浦みなと団地	1	225,000	55					280,000	55														
浜勝浦みなと団地	2	300,000	55					280,000	55														
梨の木第一団地	1																						
梨の木第一団地	2																						
梨の木第一団地	3																						
梨の木第一団地	4																						
梨の木第二団地	5																						
梨の木第二団地	6																						
梨の木第二団地	7																						
梨の木第二団地	8																						
梨の木第三団地	9																						
梨の木第三団地	10																						
梨の木第三団地	11																						
梨の木第三団地	12																						
梨の木第四団地	13																						
梨の木第四団地	14																						
梨の木第四団地	15																						
梨の木第四団地	16																						

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：勝浦市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	連結送水管		自火報設備		EV保守		EV更新		流し台		浴室ﾕﾆｯﾄ		ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		24h換気		経常修繕		長寿命化型改善費用計（円/戸）	除却費（円/戸）
		費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）	費用（円/戸）	経過年数（年）		
浜勝浦みなと団地	1																			1,691,300	1,000,000
浜勝浦みなと団地	2																			1,821,250	1,000,000
梨の木第一団地	1																			1,108,800	1,000,000
梨の木第一団地	2																			1,108,800	1,000,000
梨の木第一団地	3																			1,108,800	1,000,000
梨の木第一団地	4																			1,108,800	1,000,000
梨の木第二団地	5																			1,152,000	1,000,000
梨の木第二団地	6																			1,080,000	1,000,000
梨の木第二団地	7																			921,600	1,000,000
梨の木第二団地	8																			921,600	1,000,000
梨の木第三団地	9																			921,600	1,000,000
梨の木第三団地	10																			921,600	1,000,000
梨の木第三団地	11																			921,600	1,000,000
梨の木第三団地	12																			921,600	1,000,000
梨の木第四団地	13																			921,600	1,000,000
梨の木第四団地	14																			921,600	1,000,000
梨の木第四団地	15																			921,600	1,000,000
梨の木第四団地	16																			921,600	1,000,000

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:勝浦市

住宅の区分：公営住宅

		計画前モデル								
団地名	住棟番号	①	②-1	②-2	②	③	④-1	④-2	④	⑤
		評価期間(改善非実施)A(年)	修繕費A1(現時点まで)(円)	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値化)(円)	修繕費A(円)	建設費(推定再建築費)(円)	除却費(円)	除却費の現在価値化係数	除却費B(現在価値化)(円)	計画前LCC ((②+③+④)÷①)(円／戸・年)
浜勝浦みなと団地	1	55	5,236,993	487,172	5,724,165	4,752,000	1,000,000	0.855	854,804	206,018
浜勝浦みなと団地	2	55	5,236,993	487,172	5,724,165	4,752,000	1,000,000	0.855	854,804	206,018
梨の木第一団地	1	55	5,001,812	456,834	5,458,645	4,516,200	1,000,000	0.889	888,996	197,524
梨の木第一団地	2	55	5,001,812	456,834	5,458,645	4,516,200	1,000,000	0.889	888,996	197,524
梨の木第一団地	3	55	5,001,812	456,834	5,458,645	4,516,200	1,000,000	0.889	888,996	197,524
梨の木第一団地	4	55	5,001,812	456,834	5,458,645	4,516,200	1,000,000	0.889	888,996	197,524
梨の木第二団地	5	55	5,236,993	487,172	5,724,165	4,752,000	1,000,000	0.855	854,804	206,018
梨の木第二団地	6	55	5,236,993	487,172	5,724,165	4,752,000	1,000,000	0.855	854,804	206,018
梨の木第二団地	7	55	5,236,993	487,172	5,724,165	4,752,000	1,000,000	0.855	854,804	206,018
梨の木第二団地	8	55	5,236,993	487,172	5,724,165	4,752,000	1,000,000	0.855	854,804	206,018
梨の木第三団地	9	55	5,042,820	530,179	5,572,999	6,758,400	1,000,000	0.790	790,315	238,577
梨の木第三団地	10	55	5,042,820	530,179	5,572,999	6,758,400	1,000,000	0.790	790,315	238,577
梨の木第三団地	11	55	5,042,820	530,179	5,572,999	6,758,400	1,000,000	0.790	790,315	238,577
梨の木第三団地	12	55	5,042,820	530,179	5,572,999	6,758,400	1,000,000	0.790	790,315	238,577
梨の木第四団地	13	55	4,494,979	478,777	4,973,756	6,054,920	1,000,000	0.760	759,918	214,338
梨の木第四団地	14	55	4,494,979	478,777	4,973,756	6,054,920	1,000,000	0.760	759,918	214,338
梨の木第四団地	15	55	4,494,979	478,777	4,973,756	6,054,920	1,000,000	0.760	759,918	214,338
梨の木第四団地	16	55	4,494,979	478,777	4,973,756	6,054,920	1,000,000	0.760	759,918	214,338

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:勝浦市

住宅の区分：公営住宅

		計画後モデル										
団地名	住棟番号	⑥	⑦-1	⑦-2	⑦	⑧-1	⑧	⑨	⑩-1	⑩-2	⑩	⑪
		評価期間(改善実施)B(年)	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値化)(円)	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値化)(円)	累積修繕費B (②-1+⑦-1−⑦-2)(円)	長寿命化型改善費(円)	長寿命化型改善費(現在価値化)(円)※2	建設費(推定再建築費)(円)※3	除却費(円)	除却費の現在価値化係数	除却費B(現在価値化)(円))	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)(円／戸・年)
浜勝浦みなと団地	1	70	1,093,502	0	6,330,495	1,691,300	0	4,752,000	1,000,000	0.475	474,642	189,263
浜勝浦みなと団地	2	70	1,093,502	0	6,330,495	1,821,250	0	4,752,000	1,000,000	0.475	474,642	191,120
梨の木第一団地	1	70	1,056,126	0	6,057,938	1,108,800	0	4,516,200	1,000,000	0.494	493,628	173,951
梨の木第一団地	2	70	1,056,126	0	6,057,938	1,108,800	0	4,516,200	1,000,000	0.494	493,628	173,951
梨の木第一団地	3	70	1,056,126	0	6,057,938	1,108,800	0	4,516,200	1,000,000	0.494	493,628	173,951
梨の木第一団地	4	70	1,056,126	0	6,057,938	1,108,800	0	4,516,200	1,000,000	0.494	493,628	173,951
梨の木第二団地	5	70	1,093,502	0	6,330,495	1,152,000	0	4,752,000	1,000,000	0.475	474,642	181,559
梨の木第二団地	6	70	1,093,502	0	6,330,495	1,080,000	0	4,752,000	1,000,000	0.475	474,642	180,531
梨の木第二団地	7	70	1,093,502	0	6,330,495	921,600	0	4,752,000	1,000,000	0.475	474,642	178,268
梨の木第二団地	8	70	1,093,502	0	6,330,495	921,600	0	4,752,000	1,000,000	0.475	474,642	178,268
梨の木第三団地	9	70	1,057,163	0	6,099,984	921,600	0	6,758,400	1,000,000	0.439	438,834	203,126
梨の木第三団地	10	70	1,057,163	0	6,099,984	921,600	0	6,758,400	1,000,000	0.439	438,834	203,126
梨の木第三団地	11	70	1,057,163	0	6,099,984	921,600	0	6,758,400	1,000,000	0.439	438,834	203,126
梨の木第三団地	12	70	1,057,163	0	6,099,984	921,600	0	6,758,400	1,000,000	0.439	438,834	203,126
梨の木第四団地	13	70	932,749	0	5,427,728	921,600	0	6,054,920	1,000,000	0.422	421,955	183,231
梨の木第四団地	14	70	932,749	0	5,427,728	921,600	0	6,054,920	1,000,000	0.422	421,955	183,231
梨の木第四団地	15	70	932,749	0	5,427,728	921,600	0	6,054,920	1,000,000	0.422	421,955	183,231
梨の木第四団地	16	70	932,749	0	5,427,728	921,600	0	6,054,920	1,000,000	0.422	421,955	183,231

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：勝浦市

住宅の区分：公営住宅

団地名	住棟番号	LCC縮減効果 ⑫ 年平均縮減額（⑤－⑪）（円／戸・年）	LCC縮減効果 ⑬ 住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）（円／棟・年）
浜勝浦みなと団地	1	16,754	268,068
浜勝浦みなと団地	2	14,898	238,365
梨の木第一団地	1	23,573	117,867
梨の木第一団地	2	23,573	117,867
梨の木第一団地	3	23,573	117,867
梨の木第一団地	4	23,573	117,867
梨の木第二団地	5	24,459	97,834
梨の木第二団地	6	25,487	152,923
梨の木第二団地	7	27,750	138,750
梨の木第二団地	8	27,750	138,750
梨の木第三団地	9	35,451	177,253
梨の木第三団地	10	35,451	177,253
梨の木第三団地	11	35,451	177,253
梨の木第三団地	12	35,451	177,253
梨の木第四団地	13	31,107	155,533
梨の木第四団地	14	31,107	155,533
梨の木第四団地	15	31,107	155,533
梨の木第四団地	16	31,107	155,533

【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：　勝浦市

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	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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：　勝浦市

住宅の区分：　公営住宅　改良住宅　その他（　　）

団地名	共同施設名	建設年度	維持管理・改善事業の内容										備考
			令和４年（2022年）	令和５年（2023年）	令和６年（2024年）	令和７年（2025年）	令和８年（2026年）	令和９年（2027年）	令和10年（2028年）	令和11年（2029年）	令和12年（2030年）	令和13年（2031年）	
万名浦団地	なし	－											
旭ヶ丘第一	なし	－											
旭ヶ丘第二	なし	－											
梨の木第一	なし	－											
梨の木第二	なし	－											
梨の木第三	なし	－											
梨の木第四	なし	－											
浜勝浦みなと	浄化槽	令和2年改修											
工事費計（千円）				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

■建設年及びモデル住棟別推定再建築費

	中層耐火（4・5階）（階段室型）			中層耐火（4・5階）（片廊下型）			高層耐火（6～8階）			
建設年	標準床面積	標準建設費	推定再建築費	標準床面積	標準建設費	推定再建築費	標準床面積	標準建設費	推定再建築費	規則23条の率
S36	39.6	636	4,236			0			0	6.66
S37	42.5	768	4,961			0			0	6.46
S38	42.5	804	5,154			0			0	6.41
S39	42.5	852	4,618			0			0	5.42
S40	42.5	888	4,822			0			0	5.43
S41	42.5	936	4,980			0			0	5.32
S42	42.5	998	4,381			0	42.5	1,554	6,822	4.39
S43	43.0	1,085	4,600			0	50.0	1,320	5,597	4.24
S44	43.0	1,158	4,516			0	50.0	1,374	5,359	3.90
S45	46.0	1,350	4,752			0	54.0	1,694	5,963	3.52
S46	47.0	1,486	5,097			0	55.0	1,850	6,346	3.43
S47	49.0	2,048	6,758			0	57.0	2,568	8,474	3.30
S48	52.0	2,356	6,055			0	61.0	2,992	7,689	2.57
S49	57.0	3,036	5,829			0	66.0	3,804	7,304	1.92
S50	59.0	3,990	7,621			0	68.0	5,000	9,550	1.91
S51	62.0	4,510	8,524			0	71.0	5,600	10,584	1.89
S52	64.0	4,980	9,163			0	73.0	6,010	11,058	1.84
S53	66.0	5,460	9,446			0	76.0	6,650	11,505	1.73
S54	68.0	5,800	8,990			0	79.0	7,280	11,284	1.55
S55	70.0	6,530	9,077			0	82.0	7,740	10,759	1.39
S56	71.0	7,050	9,518			0	84.0	8,370	11,300	1.35
S57	71.0	7,050	9,518			0	85.0	8,470	11,435	1.35
S58	71.0	7,130	9,697			0	85.0	8,470	11,519	1.36
S59	71.0	7,130	9,697			0	85.0	8,470	11,519	1.36
S60	71.0	7,130	9,768			0	85.0	8,470	11,604	1.37
S61	71.0	7,130	9,911			0	85.0	8,470	11,773	1.39
S62	71.0	7,130	9,626			0	85.0	8,470	11,435	1.35
S63	71.0	7,130	8,770			0	85.0	8,470	10,418	1.23
H1	71.0	7,490	8,239			0	85.0	8,810	9,691	1.10
H2	71.0	7,990	8,230			0	85.0	9,300	9,579	1.03
H3	73.7	8,710	8,449			0	87.7	10,100	9,797	0.97
H4	76.7	9,390	9,014			0	91.1	10,880	10,445	0.96
H5	79.5	10,030	10,030			0	94.3	11,570	11,570	1.00
H6	82.5	10,800	11,448			0	97.7	12,340	13,080	1.06
H7	85.5	11,300	12,204	94.0	12,420	13,414	101.1	12,880	13,910	1.08
H8	85.5	11,240	12,252	94.0	12,360	13,472	101.1	12,810	13,963	1.09
H9	85.5	11,410	12,551	94.0	12,540	13,794	101.1	13,030	14,333	1.10
H10	85.5	11,410	12,665	94.0	12,540	13,919	101.1	12,960	14,386	1.11
H11	85.5	11,570	13,190	94.0	12,720	14,501	101.1	13,280	15,139	1.14
H12	85.5	11,760	13,759	94.0	12,930	15,128	101.1	13,850	16,205	1.17
H13	85.5	11,780	13,900	94.0	12,950	15,281	101.1	13,890	16,390	1.18
H14	85.5	11,570	13,768	94.0	12,720	15,137	101.1	13,090	15,577	1.19
H15	85.5	11,370	13,530	94.0	12,500	14,875	101.1	12,750	15,173	1.19
H16	85.5	11,040	12,806	94.0	12,140	14,082	101.1	12,230	14,187	1.16
H17	85.5	10,500	12,180	94.0	11,540	13,386	101.1	11,580	13,433	1.16
H18	85.5	10,360	12,018	94.0	11,390	13,212	101.1	11,520	13,363	1.16
H19	85.5	10,520	11,677	94.0	11,560	12,832	101.1	11,410	12,665	1.11
H20	85.5	10,750	11,180	94.0	11,820	12,293	101.1	11,650	12,116	1.04
H21	85.5	11,180	12,522	94.0	12,290	13,765	101.1	12,130	13,586	1.12
H22	85.5	11,580	14,012	94.0	12,730	15,403	101.1	12,610	15,258	1.21
H23	85.5	11,400	13,908	94.0	12,530	15,287	101.1	12,270	14,969	1.22
H24	85.5	10,830	12,779	94.0	11,900	14,042	101.1	11,670	13,771	1.18
H25	85.5	11,140	12,365	94.0	12,250	13,598	101.1	12,040	13,364	1.11
H26	85.5	12,390	12,638	94.0	13,630	13,903	101.1	13,370	13,637	1.02
H27	85.5	13,100	13,100	94.0	14,400	14,400	101.1	14,140	14,140	1.00

地区名
関東地区に適用される率

	地区別に適応される率（規則23条の率）								
建設年度	北海道地区に適用される率	東北地区に適用される率	関東地区に適用される率	北陸地区に適用される率	中部地区に適用される率	近畿地区に適用される率	中国地区に適用される率	四国地区に適用される率	九州地区に適用される率
S36	5.38	5.88	6.66	5.68	6.77	6.14	6.38	5.88	5.91
S37	5.26	5.62	6.46	5.49	6.07	5.79	5.96	5.73	5.46
S38	5.08	5.37	6.41	5.31	6.05	5.82	5.82	5.34	5.44
S39	4.51	4.98	5.42	4.96	5.63	5.30	5.58	5.04	5.12
S40	4.31	4.88	5.43	4.68	5.60	5.09	5.41	4.87	5.03
S41	4.28	4.82	5.32	4.45	5.17	4.78	5.10	4.55	4.68
S42	3.94	4.31	4.39	3.97	4.31	4.16	4.44	3.92	4.09
S43	3.78	4.22	4.24	3.86	4.11	3.94	4.20	3.78	3.98
S44	3.49	3.90	3.90	3.61	3.71	3.58	3.89	3.51	3.68
S45	3.16	3.51	3.52	3.22	3.35	3.26	3.50	3.20	3.37
S46	3.01	3.46	3.43	3.13	3.24	3.18	3.37	3.11	3.27
S47	2.87	3.30	3.30	3.00	3.09	3.04	3.15	2.97	3.08
S48	2.25	2.51	2.57	2.32	2.35	2.32	2.39	2.26	2.33
S49	1.68	1.90	1.92	1.73	1.79	1.75	1.82	1.66	1.75
S50	1.72	1.91	1.91	1.74	1.84	1.81	1.85	1.69	1.77
S51	1.69	1.90	1.89	1.70	1.83	1.80	1.84	1.66	1.76
S52	1.65	1.85	1.84	1.65	1.77	1.73	1.78	1.62	1.71
S53	1.55	1.75	1.73	1.55	1.64	1.60	1.69	1.54	1.61
S54	1.38	1.59	1.55	1.39	1.48	1.45	1.51	1.40	1.45
S55	1.22	1.41	1.39	1.23	1.31	1.28	1.33	1.24	1.27
S56	1.19	1.38	1.35	1.20	1.28	1.26	1.30	1.21	1.24
S57	1.19	1.38	1.35	1.20	1.28	1.25	1.28	1.21	1.25
S58	1.22	1.39	1.36	1.21	1.30	1.27	1.30	1.22	1.27
S59	1.23	1.39	1.36	1.21	1.30	1.28	1.31	1.21	1.26
S60	1.23	1.39	1.37	1.20	1.30	1.27	1.31	1.21	1.26
S61	1.24	1.41	1.39	1.22	1.32	1.29	1.34	1.24	1.28
S62	1.22	1.38	1.35	1.19	1.29	1.27	1.31	1.21	1.26
S63	1.14	1.29	1.23	1.11	1.19	1.17	1.22	1.13	1.17
H1	1.03	1.16	1.10	1.01	1.07	1.04	1.11	1.03	1.06
H2	0.96	1.08	1.03	0.94	1.00	0.96	1.03	0.96	0.99
H3	0.91	1.01	0.97	0.89	0.93	0.90	0.95	0.91	0.93
H4	0.90	1.00	0.96	0.88	0.93	0.90	0.95	0.90	0.93
H5	0.95	1.04	1.00	0.91	0.97	0.95	0.98	0.93	0.96
H6	0.99	1.09	1.06	0.95	1.02	1.00	1.02	0.96	0.99
H7	1.00	1.11	1.08	0.96	1.04	1.01	1.04	0.97	1.01
H8	1.01	1.11	1.09	0.97	1.05	1.01	1.06	0.98	1.02
H9	1.02	1.11	1.10	0.97	1.05	1.01	1.06	0.98	1.03
H10	1.04	1.13	1.11	0.98	1.06	1.03	1.08	0.98	1.04
H11	1.05	1.15	1.14	1.00	1.08	1.06	1.09	0.99	1.06
H12	1.07	1.18	1.17	1.01	1.10	1.08	1.11	1.00	1.07
H13	1.08	1.19	1.18	1.02	1.10	1.08	1.12	1.01	1.07
H14	1.08	1.19	1.19	1.02	1.10	1.08	1.12	1.01	1.07
H15	1.08	1.19	1.19	1.02	1.10	1.08	1.12	1.01	1.07
H16	1.07	1.19	1.16	1.01	1.10	1.08	1.12	1.00	1.07
H17	1.07	1.20	1.16	1.01	1.10	1.08	1.12	1.00	1.07
H18	1.08	1.19	1.16	1.01	1.09	1.08	1.12	1.00	1.07
H19	1.07	1.18	1.11	1.01	1.09	1.07	1.11	1.00	1.07
H20	1.03	1.13	1.04	0.98	1.05	1.03	1.07	0.97	1.03
H21	1.06	1.18	1.12	1.03	1.08	1.06	1.10	1.00	1.08
H22	1.13	1.25	1.21	1.07	1.14	1.11	1.14	1.04	1.16
H23	1.14	1.25	1.22	1.08	1.15	1.10	1.13	1.05	1.17
H24	1.12	1.19	1.18	1.07	1.13	1.10	1.13	1.04	1.15
H25	1.08	1.11	1.11	1.04	1.08	1.06	1.08	1.04	1.09
H26	1.01	1.02	1.02	1.00	1.01	1.01	1.01	1.00	1.01
H27	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	浜勝浦みなと団地
住棟番号	1
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S45
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐階段室型
経過年数	51

評価時点（和暦）
H33

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	437,500	円/戸	57	年
床防水	0	円/戸		
外壁塗装等	881,250	円/戸	57	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管	225,000	円/戸	55	年
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備	280,000	円/戸	55	年
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	1,823,750	円/戸	ー	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	57	年
床防水	1		
外壁塗装等	1	57	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管	1	55	年
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備	1	55	年
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	5	ー	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	4,752,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	206,018 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	744,657 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	5,585,838 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,823,750 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	1,473,903 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	4,752,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	175,520 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	30,498 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	487,966 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	浜勝浦みなと団地
住棟番号	2
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S45
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐階段室型
経過年数	51

評価時点（和暦）
H33

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	437,500	円/戸	57	年
床防水				
外壁塗装等	881,250	円/戸	57	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管	225,000	円/戸	55	年
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備	280,000	円/戸	55	年
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	1,823,750	円/戸	―	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	57	年
床防水			
外壁塗装等	1	57	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管	1	55	年
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備	1	55	年
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	4	―	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	4,752,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	206,018 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	744,657 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	5,585,838 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,823,750 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	1,473,903 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	4,752,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	175,520 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	30,498 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	487,966 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第一団地
住棟番号	1
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S44
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐片廊下型
経過年数	52

評価時点(和暦)
H33

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	360,000 円/戸	54 年
床防水		
外壁塗装等	748,800 円/戸	54 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	1,108,800 円/戸	ー

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	54 年
床防水		
外壁塗装等	1	54 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	2	ー

除却費	1,000,000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,108,800 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	985,719 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	111,298 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	8,320 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	41,598 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第一団地
住棟番号	2
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S44
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐片廊下型
経過年数	52

評価時点（和暦）
H33

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	360,000 円/戸	55 年
床防水		
外壁塗装等	748,800 円/戸	55 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	1,108,800 円/戸	―

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	55 年
床防水		
外壁塗装等	1	55 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	2	―

除却費	1,000,000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,108,800 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	947,807 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	110,756 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	8,861 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	44,306 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第一団地
住棟番号	3
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S44
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐片廊下型
経過年数	52

評価時点（和暦）
H33

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	360,000 円/戸	55 年
床防水		
外壁塗装等	748,800 円/戸	55 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	1,108,800 円/戸	―

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	55 年
床防水		
外壁塗装等	1	55 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	2	―

除却費	1,000,000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,108,800 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	947,807 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	110,756 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	8,861 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	44,306 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第一団地
住棟番号	4
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S44
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐片廊下型
経過年数	52

評価時点（和暦）
H33

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	360,000	円/戸	55	年
床防水				
外壁塗装等	748,800	円/戸	55	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	1,108,800	円/戸	ー	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	55	年
床防水			
外壁塗装等	1	55	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,108,800 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	947,807 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	110,756 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	8,861 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	44,306 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第二団地
住棟番号	5
戸数	4
構造	中耐片廊下型
建設年度	S45
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐片廊下型
経過年数	51

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	360,000	円/戸	55	年
床防水				
外壁塗装等	792,000	円/戸	55	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	1,152,000	円/戸	ー	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	55	年
床防水			
外壁塗装等	1	55	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,152,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	984,734 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	111,284 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	8,334 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	33,335 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第二団地
住棟番号	6
戸数	6
構造	中耐片廊下型
建設年度	S45
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐片廊下型
経過年数	51

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	360,000	円/戸	55	年
床防水				
外壁塗装等	720,000	円/戸	55	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	1,080,000	円/戸	ー	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	55	年
床防水			
外壁塗装等	1	55	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,080,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	923,189 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	110,405 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	9,213 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	55,278 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

:入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第二団地
住棟番号	7
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S45
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐片廊下型
経過年数	51

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	288,000	円/戸	56	年
床防水				
外壁塗装等	633,600	円/戸	56	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	921,600	円/戸	ー	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	56	年
床防水			
外壁塗装等	1	56	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	921,600 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	757,488 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	108,038 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	11,580 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	57,901 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第二団地
住棟番号	8
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S45
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐片廊下型
経過年数	51

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	288,000 円/戸	56 年
床防水		
外壁塗装等	633,600 円/戸	56 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	921,600 円/戸	―

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	56 年
床防水		
外壁塗装等	1	56 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	2	―

除却費	1,000,000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	921,600 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	757,488 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	108,038 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	11,580 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	57,901 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第三団地
住棟番号	9
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S47
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐片廊下型
経過年数	49

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	288,000	円/戸	55	年
床防水				
外壁塗装等	633,600	円/戸	55	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	921,600	円/戸	ー	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	55	年
床防水			
外壁塗装等	1	55	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	921,600 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	787,788 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	108,470 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	11,147 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	55,736 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第三団地
住棟番号	10
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S47
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐片廊下型
経過年数	49

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	288,000	円/戸	55	年
床防水				
外壁塗装等	633,600	円/戸	55	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	921,600	円/戸	ー	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	55	年
床防水			
外壁塗装等	1	55	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	921,600 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	787,788 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	108,470 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	11,147 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	55,736 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第三団地
住棟番号	11
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S47
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐片廊下型
経過年数	49

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	288,000	円/戸	56	年
床防水				
外壁塗装等	633,600	円/戸	56	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	921,600	円/戸	ー	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	56	年
床防水			
外壁塗装等	1	56	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	921,600 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	757,488 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	108,038 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	11,580 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	57,901 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第三団地
住棟番号	12
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S47
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐片廊下型
経過年数	49

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	288,000	円/戸	56	年
床防水				
外壁塗装等	633,600	円/戸	56	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	921,600	円/戸	ー	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	56	年
床防水			
外壁塗装等	1	56	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	921,600 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	757,488 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	108,038 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	11,580 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	57,901 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第四団地
住棟番号	13
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S48
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐片廊下型
経過年数	48

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	288,000 円/戸	55 年
床防水		
外壁塗装等	633,600 円/戸	55 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	921,600 円/戸	―

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	55 年
床防水		
外壁塗装等	1	55 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	2	―

除却費	1,000,000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	921,600 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	787,788 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	108,470 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	11,147 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	55,736 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第四団地
住棟番号	14
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S48
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐片廊下型
経過年数	48

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	288,000	円/戸	55	年
床防水				
外壁塗装等	633,600	円/戸	55	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	921,600	円/戸	ー	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	55	年
床防水			
外壁塗装等	1	55	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	921,600 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	787,788 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	108,470 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	11,147 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	55,736 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第四団地
住棟番号	15
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S48
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐片廊下型
経過年数	48

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	288,000 円/戸	56 年
床防水		
外壁塗装等	633,600 円/戸	56 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	921,600 円/戸	ー

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	56 年
床防水		
外壁塗装等	1	56 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	2	ー

除却費	1,000,000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	921,600 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	757,488 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	108,038 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	11,580 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	57,901 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	梨の木第四団地
住棟番号	16
戸数	5
構造	中耐片廊下型
建設年度	S48
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐片廊下型
経過年数	48

評価時点（和暦）
H33

②と③は同じ形状

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水	288,000	円/戸	56	年
床防水				
外壁塗装等	633,600	円/戸	56	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
EV保守				
EV更新				
流し台				
浴室ﾕﾆｯﾄ				
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ				
24h換気				
経常修繕				
計	921,600	円/戸	ー	

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水	1	56	年
床防水			
外壁塗装等	1	56	年
鉄部塗装等			
建具（玄関ドア、MB扉）			
建具（アルミサッシ）			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ﾕﾆｯﾄ			
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			
24h換気			
経常修繕			
計	2	ー	

除却費	1,000,000	円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	55 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	5,236,993 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	487,172 円	現時点＋1年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,724,165 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	119,618 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,093,502 円	現時点＋1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	0 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,330,495 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	921,600 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	757,488 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	0 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.475	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	474,642 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC （（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	108,038 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	11,580 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	57,901 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

選択された修繕モデル

S40中耐階段室型

■経過年数に応じた修繕費乗率・縮減額一覧

経過年数	累積乗率	各年の修繕費	改善前				改善後		
			現時点まで	現時点から評価期間Aまで			現時点から評価期間Bまで		
			各年の縮減額	改善後の経過年数	現在価値化係数	各年の縮減額	改善後の経過年数	現在価値化係数	各年の縮減額
1	0.547%	25,973	25,973						
2	1.093%	25,973	25,973						
3	1.640%	25,973	25,973						
4	2.186%	25,973	25,973						
5	2.733%	25,973	25,973						
6	3.684%	45,175	45,175						
7	4.230%	25,973	25,973						
8	4.777%	25,973	25,973						
9	5.323%	25,973	25,973						
10	5.870%	25,973	25,973						
11	6.416%	25,973	25,973						
12	9.246%	134,465	134,465						
13	9.793%	25,973	25,973						
14	10.339%	25,973	25,973						
15	19.050%	413,956	413,956						
16	19.597%	25,973	25,973						
17	20.144%	25,973	25,973						
18	29.990%	467,923	467,923						
19	30.537%	25,973	25,973						
20	31.084%	25,973	25,973						
21	31.630%	25,973	25,973						
22	32.177%	25,973	25,973						
23	32.723%	25,973	25,973						
24	36.361%	172,869	172,869						
25	38.075%	81,457	81,457						
26	38.622%	25,973	25,973						
27	39.168%	25,973	25,973						
28	39.715%	25,973	25,973						
29	40.262%	25,973	25,973						
30	60.004%	938,171	938,171						
31	60.551%	25,973	25,973						
32	61.097%	25,973	25,973						
33	61.644%	25,973	25,973						
34	62.191%	25,973	25,973						
35	68.971%	322,190	322,190						
36	89.180%	960,345	960,345						
37	89.726%	25,973	25,973						
38	90.273%	25,973	25,973						
39	90.820%	25,973	25,973						
40	91.366%	25,973	25,973						
41	91.913%	25,973	25,973						
42	92.863%	45,175	45,175						
43	93.410%	25,973	25,973						
44	93.957%	25,973	25,973						
45	102.668%	413,956	413,956						
46	103.214%	25,973	25,973						
47	103.761%	25,973	25,973						
48	107.399%	172,869	172,869						
49	107.945%	25,973	25,973						
50	109.660%	81,457	81,457						
51	110.206%	25,973	25,973						
52	110.753%	25,973		1	0.962	24,974	1	0.962	24,974
53	111.299%	25,973		2	0.925	24,014	2	0.925	24,014
54	121.146%	467,923		3	0.889	415,982	3	0.889	415,982
55	121.693%	25,973		4	0.855	22,202	4	0.855	22,202
56	122.239%	25,973					5	0.822	21,348
57	122.786%	25,973					6	0.790	20,527
58	123.332%	25,973					7	0.760	19,738
59	123.879%	25,973					8	0.731	18,978
60	134.873%	522,447					9	0.703	367,064
61	135.420%	25,973					10	0.676	17,547
62	135.966%	25,973					11	0.650	16,872
63	136.513%	25,973					12	0.625	16,223
64	137.060%	25,973					13	0.601	15,599
65	137.606%	25,973					14	0.577	14,999
66	138.557%	45,175					15	0.555	25,084
67	139.103%	25,973					16	0.534	13,867
68	139.650%	25,973					17	0.513	13,334
69	140.197%	25,973					18	0.494	12,821
70	140.743%	25,973					19	0.475	12,328

現時点までの累積縮減額
5,236,993

社会的割引率	改善前の累積縮減額
4.0%	487,172

社会的割引率	改善後の累積縮減額
4.0%	1,093,502

■住棟モデルごとの経過年数に応じた修繕費乗率一覧

経過年数	中耐階段室型						中耐片廊下型			高層				
	S40	S50	S60	H7	H17	H27	H7	H17	H27	S50	S60	H7	H17	H27
	S40中耐階段室型	S50中耐階段室型	S60中耐階段室型	H7中耐階段室型	H17中耐階段室型	H27中耐階段室型	H7中耐片廊下型	H17中耐片廊下型	H27中耐片廊下型	S50高層	S60高層	H7高層	H17高層	H27高層
1	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
2	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
3	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
4	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
5	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
6	0.951%	0.627%	0.568%	0.494%	0.437%	0.431%	0.407%	0.399%	0.393%	0.646%	0.599%	0.531%	0.498%	0.505%
7	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
8	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
9	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
10	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
11	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
12	2.830%	2.048%	2.048%	1.927%	1.705%	1.679%	1.665%	1.632%	1.607%	1.380%	1.395%	1.339%	1.256%	1.274%
13	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
14	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
15	8.711%	5.393%	4.493%	3.652%	3.231%	3.183%	3.006%	2.946%	2.901%	4.386%	3.820%	3.217%	3.019%	3.061%
16	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
17	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
18	9.847%	6.668%	5.895%	5.375%	4.983%	4.908%	5.220%	5.327%	5.348%	6.892%	6.361%	6.187%	5.806%	6.000%
19	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
20	0.547%	0.379%	1.464%	2.522%	2.371%	2.336%	2.077%	2.162%	2.129%	2.000%	2.668%	2.257%	2.243%	2.274%
21	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
22	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
23	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
24	3.638%	2.545%	2.457%	2.255%	1.996%	1.966%	1.936%	1.897%	1.869%	1.769%	1.730%	1.619%	1.519%	1.540%
25	1.714%	1.096%	9.425%	7.620%	6.743%	6.642%	6.273%	6.147%	6.054%	1.220%	8.046%	6.742%	6.326%	6.414%
26	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
27	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
28	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
29	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
30	19.743%	12.168%	10.072%	8.140%	7.203%	7.095%	6.701%	6.566%	6.467%	11.724%	10.139%	8.487%	7.964%	8.075%
31	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
32	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
33	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
34	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
35	6.780%	8.036%	6.669%	5.402%	4.781%	4.709%	4.447%	4.358%	4.292%	6.460%	5.606%	4.707%	4.417%	4.478%
36	20.209%	13.455%	11.858%	11.091%	10.041%	9.891%	9.935%	9.947%	9.899%	11.735%	10.748%	10.567%	9.916%	10.168%
37	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
38	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
39	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
40	0.547%	0.379%	1.464%	2.522%	2.371%	2.336%	2.077%	2.162%	2.129%	2.175%	2.819%	2.382%	2.361%	2.394%
41	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
42	0.951%	0.627%	0.568%	0.494%	0.437%	0.431%	0.407%	0.399%	0.393%	0.646%	0.599%	0.531%	0.498%	0.505%
43	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
44	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
45	8.711%	5.393%	4.493%	3.652%	3.231%	3.183%	3.006%	2.946%	2.901%	4.386%	3.820%	3.217%	3.019%	3.061%
46	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
47	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
48	3.638%	2.545%	2.457%	2.255%	1.996%	1.966%	1.936%	1.897%	1.869%	1.769%	1.730%	1.619%	1.519%	1.540%
49	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
50	1.714%	1.096%	9.425%	7.620%	6.743%	6.642%	6.273%	6.147%	6.054%	1.220%	8.046%	6.742%	6.326%	6.414%
51	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
52	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
53	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
54	9.847%	6.668%	5.895%	5.375%	4.983%	4.908%	5.220%	5.327%	5.348%	6.892%	6.361%	6.187%	5.806%	6.000%
55	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
56	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
57	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
58	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
59	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
60	10.994%	7.063%	7.278%	7.441%	6.724%	6.623%	6.205%	6.207%	6.114%	6.864%	7.021%	6.031%	5.785%	5.865%
61	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
62	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
63	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
64	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
65	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
66	0.951%	0.627%	0.568%	0.494%	0.437%	0.431%	0.407%	0.399%	0.393%	0.646%	0.599%	0.531%	0.498%	0.505%
67	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
68	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
69	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%
70	0.547%	0.379%	0.364%	0.330%	0.292%	0.287%	0.271%	0.266%	0.262%	0.451%	0.431%	0.391%	0.367%	0.372%

■仕様モデルごとの修繕項目別の修繕費乗率一覧

修繕項目		中耐階段室型						中耐片廊下型			高層				
		S40	S50	S60	H7	H17	H27	H7	H17	H27	S50	S60	H7	H17	H27
		S40中耐階段室型	S50中耐階段室型	S60中耐階段室型	H7中耐階段室型	H17中耐階段室型	H27中耐階段室型	H7中耐片廊下型	H17中耐片廊下型	H27中耐片廊下型	S50高層	S60高層	H7高層	H17高層	H27高層
1	屋上防水	1.88%	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	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	7.37%	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	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（玄関ドア、MB扉）	3.14%	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）	2.77%	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	2.57%	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	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	6.23%	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	1.17%	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	1.17%	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	3.55%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1	ガス設備	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	5.34%	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	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	電力幹線・盤類	2.34%	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										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1	電話設備	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	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										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2	自火報設備				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	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	4.19%	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	3.22%	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			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3	ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ			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					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18	経常修繕	0.55%	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%

■経過年数に応じた修繕費乗率・縮減額

経過年数	現在価値化係数
1	0.962
2	0.925
3	0.889
4	0.855
5	0.822
6	0.790
7	0.760
8	0.731
9	0.703
10	0.676
11	0.650
12	0.625
13	0.601
14	0.577
15	0.555
16	0.534
17	0.513
18	0.494
19	0.475
20	0.456
21	0.439
22	0.422
23	0.406
24	0.390
25	0.375
26	0.361
27	0.347
28	0.333
29	0.321
30	0.308
31	0.296
32	0.285
33	0.274
34	0.264
35	0.253
36	0.244
37	0.234
38	0.225
39	0.217
40	0.208
41	0.200
42	0.193
43	0.185
44	0.178
45	0.171
46	0.165
47	0.158
48	0.152
49	0.146
50	0.141
51	0.135
52	0.130
53	0.125
54	0.120
55	0.116
56	0.111
57	0.107
58	0.103
59	0.099
60	0.095
61	0.091
62	0.088
63	0.085
64	0.081
65	0.078
66	0.075
67	0.072
68	0.069
69	0.067
70	0.064

■構造

構造
中耐階段室型
中耐片廊下型
高層

■建設年代モデル

和暦	和暦	西暦（年）	建設年代モデル
S35	昭和35年	1960	S40
S36	昭和36年	1961	S40
S37	昭和37年	1962	S40
S38	昭和38年	1963	S40
S39	昭和39年	1964	S40
S40	昭和40年	1965	S40
S41	昭和41年	1966	S40
S42	昭和42年	1967	S40
S43	昭和43年	1968	S40
S44	昭和44年	1969	S40
S45	昭和45年	1970	S40
S46	昭和46年	1971	S50
S47	昭和47年	1972	S50
S48	昭和48年	1973	S50
S49	昭和49年	1974	S50
S50	昭和50年	1975	S50
S51	昭和51年	1976	S50
S52	昭和52年	1977	S50
S53	昭和53年	1978	S50
S54	昭和54年	1979	S50
S55	昭和55年	1980	S50
S56	昭和56年	1981	S60
S57	昭和57年	1982	S60
S58	昭和58年	1983	S60
S59	昭和59年	1984	S60
S60	昭和60年	1985	S60
S61	昭和61年	1986	S60
S62	昭和62年	1987	S60
S63	昭和63年	1988	S60
S64	昭和64年	1989	S60
H1	平成元年	1989	S60
H2	平成2年	1990	S60
H3	平成3年	1991	H7
H4	平成4年	1992	H7
H5	平成5年	1993	H7
H6	平成6年	1994	H7
H7	平成7年	1995	H7
H8	平成8年	1996	H7
H9	平成9年	1997	H7
H10	平成10年	1998	H7
H11	平成11年	1999	H7
H12	平成12年	2000	H7
H13	平成13年	2001	H17
H14	平成14年	2002	H17
H15	平成15年	2003	H17
H16	平成16年	2004	H17
H17	平成17年	2005	H17
H18	平成18年	2006	H17
H19	平成19年	2007	H17
H20	平成20年	2008	H17
H21	平成21年	2009	H17
H22	平成22年	2010	H17
H23	平成23年	2011	H27
H24	平成24年	2012	H27
H25	平成25年	2013	H27
H26	平成26年	2014	H27
H27	平成27年	2015	H27
H28	平成28年	2016	H27
H29	平成29年	2017	H27
H30	平成30年	2018	H27
H31	平成31年	2019	H27
H32	平成32年	2020	H27
H33	平成33年	2021	H27
H34	平成34年	2022	H27
H35	平成35年	2023	H27
H36	平成36年	2024	H27
H37	平成37年	2025	H27
H38	平成38年	2026	H27
H39	平成39年	2027	H27
H40	平成40年	2028	H27

工事単価

工事種別	単価	採用	単位	
鉄部塗装	5～8	8	（万円/戸）	
外壁補修 （外壁面の3%程度 と想定）	1.7～3.25	0.975	（万円/㎡）	
外壁改修（洗浄+塗装+足場）	0.85～1.2	1.2	（万円/㎡）	
シール打ち替え	0.25～0.35	0.28	（万円/㎡）	平米あたり0.8mにて算定
屋根防水（保護）	1.5～2.5	2.5	（万円/㎡）	戸あたりもあるが、平米単価を採用
屋根防水（露出）	1.2～1.5	1.5	（万円/㎡）	同上
屋根防水（勾配、アス）	0.8～0.9	0.9	（万円/㎡）	積算資料より
笠置改修	0.8～2.0	1.5	（万円/m）	
床ウレタン防水	0.4～0.7	0.7	（万円/㎡）	塗膜防水
防風スクリーン	4～6	6	（万円/戸）	
住宅ドア（脱着、塗装）	5～8	8	（万円/戸）	
住宅ドア（交換、カバー）	17～20	20	（万円/戸）	
サッシ改修（カバー）	60～80	80	（万円/箇所）	
手すり取り替え	2.5～3.5	3.5	（万円/m）	
バルコニー隔壁取り替え	2.4～3.0	3	（万円/箇所）	
集合郵便受け取り替え	1.5～2.0	2	（万円/棟）	
内部階段室内装　塗替	35～40	40	（万円/層）	床・壁・天　合成
内部廊下内装　塗替	25～40	4	（万円/m）	床・壁・天　合成
集会室内装　塗替	150～200	200	（万円/室）	床・壁・天　合成
給水管・給湯管取替（共用部）	25～30	30	（万円/戸）	塩ビ、隠蔽配管
給水管・給湯管取替（専有部）	50～65	65	（万円/戸）	塩ビ、隠蔽配管
直結増圧ポンプ設置	220～290	290	（万円/基）	
雑排水管取替	15～28	28	（万円/戸）	
ガス給湯器設置	25～40	35	（万円/戸）	
共用灯	5～6	6	（万円/層）	
電力幹線・盤類	15～18	18	（万円/戸）	

用語解説

（50 音順）

●居住面積水準

住生活基本計画で、住宅ストックの質の向上を図る指針で、世帯人員に応じた面積水準を示したもの（詳細については P9 の参考を参照）。

●居住世帯のある住宅

居住世帯のある住宅　上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住している住宅で、なお、この調査で「人が居住している」、「居住している世帯」などという場合の「居住している」とは、原則として、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか，あるいは　調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。

●居住世帯のない住宅

普段人が居住していない住宅のことであり、統計上は、住宅・土地統計調査として、大きく次の二つに分けらけれる。

・一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

・空き家：二次的住宅（別荘や残業のとき泊まるなどたまに使用される住宅）、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅

●公営住宅

公営住宅法で定められた所得の低い方を対象とした住宅。

●公営住宅等長寿命化計画策定指針

住宅政策におけるストックの重視を背景に、公営住宅等において、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減が必要になっていることから、都道府県や地方自治体は公営住宅等長寿命化計画を策定し、これに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進することが必要なっている。計画策定を支援するため、同指針を作成し、平成 21(2009)年3月に策定し、平成28(2016)年8月に改定している。

●公的賃貸住宅

公的賃貸住宅とは、公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む）、地方住宅供給公社住宅、都市再生機構住宅等の公的主体により供給される賃貸住宅および公的資金の支援を受け供給される民間賃貸住宅を指す。

●住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策について、その基本理念、国・地方公共団体・住宅関連業者の責務の明確化、基本理念を実現するための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項について定めた法律。平成18(2006)年に施行された。

●住宅・土地統計調査

住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握するため、総務省統計局が昭和 23(1948)年以来5年ごとに実施している全国的調査。国勢調査が全数調査であるのに対して、住宅・土地統計調査は標本調査。

●新耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56(1981)年6月1日以降の建築確認において適用されている基準をいう。これに対して、その前日まで適用されていた基準を「旧耐震基準」という。新耐震基準は、震度6強～7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

●セーフティネット住宅

新たな住宅セーフティネット制度に基づき、都道府県・政令市・中核市に登録された住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅のこと。

●都市再生機構住宅（UR賃貸住宅）

独立行政法人都市再生機構が管理する住宅。礼金・仲介手数料・更新料・保証人が不要。

●バリアフリー

住宅や歩道の段差の解消、階段やトイレ等への手摺の設置や、分りやすい案内表示など、高齢者、障害者等が社会参加や日常生活を送る上で物理的・精神的障壁となるものを取り除くこと。若しくは、取り除いた状態。

●ライフサイクルコスト

建設時点から次の建替えまでに要する建設費、修繕費、改修費の合計のこと。

勝浦市営住宅長寿命化計画

令和４(2022)年３月 発行

発行　　勝浦市
〒299-5292
千葉県勝浦市新官1343-1

編集　　都市建設課都市計画係