

大洗町公営住宅等長寿命化計画

(本編)

令和 4 年 3 月

大 洗 町

目次

序章 計画の目的等.....	1
序-1 計画改定の背景と目的.....	1
序-2 計画期間.....	2
序-3 計画の位置付け.....	2
第1章 公営住宅等の状況の把握・整理.....	8
1-1 公営住宅等の状況.....	8
1-2 公営住宅等の入居者の状況.....	25
1-3 公営住宅等の需要推計.....	34
1-4 公営住宅等ストックの課題.....	49
第2章 長寿命化に関する基本方針.....	50
2-1 公営住宅等施策に関する方針.....	50
2-2 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	51
2-3 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	52
第3章 計画の対象と事業手法の選定.....	53
3-1 計画の対象.....	53
3-2 住宅別・住棟別の事業手法の選定.....	54
第4章 点検の実施方針.....	76
第5章 計画修繕の実施方針.....	79
第6章 改善事業の実施方針.....	84
第7章 建替事業等の実施方針.....	87
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	89
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	101

序章 計画の目的等

序-1 計画改定の背景と目的

【計画改定の背景】

- 本町には、現在6住宅、41棟、350戸（町営住宅329戸、特定公共賃貸住宅21戸）の公営住宅等を管理しており、このうち準耐火構造の41戸（約11.7%）は既に耐用年限を超過している。また、耐火構造の住宅においても耐用年限の1/2を経過したものが104戸（約29.7%）に達しており、適切な維持管理に加えて、計画的な用途廃止及び建替えの検討を進める必要性が生じている。
- 本町では、平成22（2010）年3月に、修繕、改善、廃止などの公営住宅等の活用手法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持・管理を行うべく、「大洗町公営住宅等長寿命化計画」を策定、令和元年（2019）年11月に一部見直しし、予防保全型の維持管理による公営住宅等の保全を進めてきた。
- 平成25（2013）年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成26（2014）年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】（国土交通省）」が定められ、公営住宅等に限定されない公共施設等（公共建築物及び土ホインフラ）の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。
- 特に、平成28（2016）年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（国土交通省）」では、公営住宅等の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。
 - ①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
 - ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
 - ③長寿命化に資する改善事業の実施
- また、本町では、平成29年2月に「大洗町公共施設等総合管理計画」を定め、長期的な視点をもって維持更新・長寿命化等の施策を計画的に行うことにより、公共施設等の更新等に係る財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することで行政サービスの水準を確保することとしている。「大洗町公営住宅等長寿命化計画」についても、この計画との整合が求められている。

【計画改定の目的】

- 本計画では、現在保有している公営住宅等の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各住宅・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な住宅別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。
- また、計画的な用途廃止及び需要推計を踏まえた将来的な管理戸数の算定も行う。

序-2 計画期間

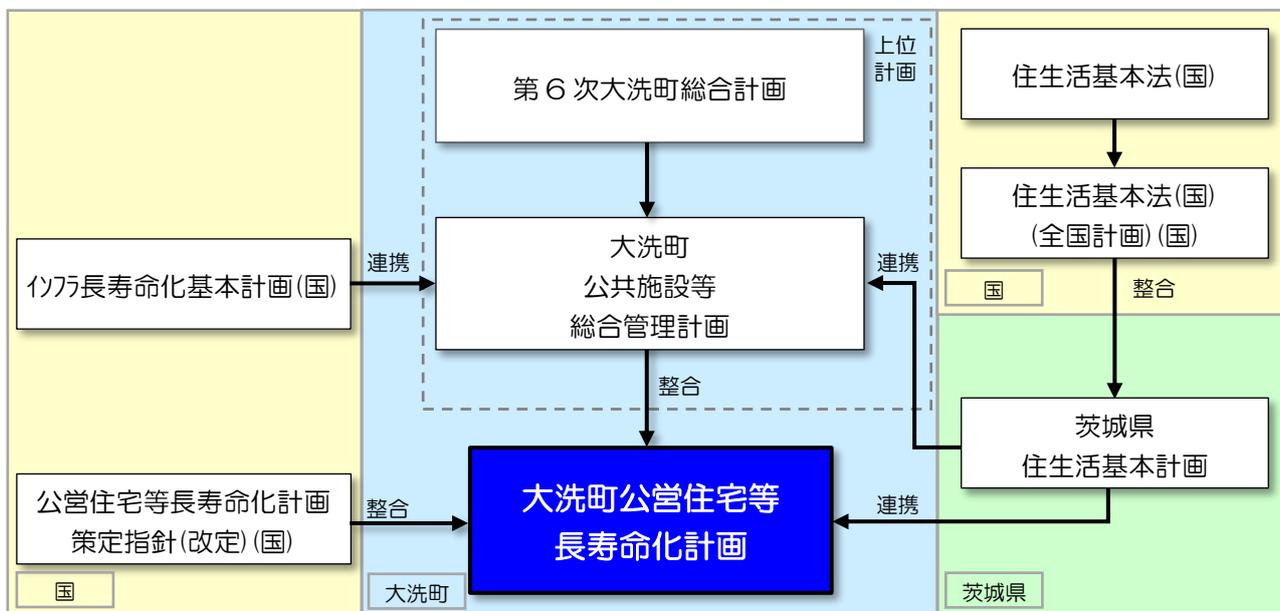
- 本計画は、令和4（2022）年度から10年間を計画期間とするが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における公営住宅等の維持管理に関する要請等を踏まえた見直しを行うものとする。
- なお、計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね5年ごとに見直しを実施する。

【計画期間】

令和4（2022）年度～令和13（2031）年度

序-3 計画の位置付け

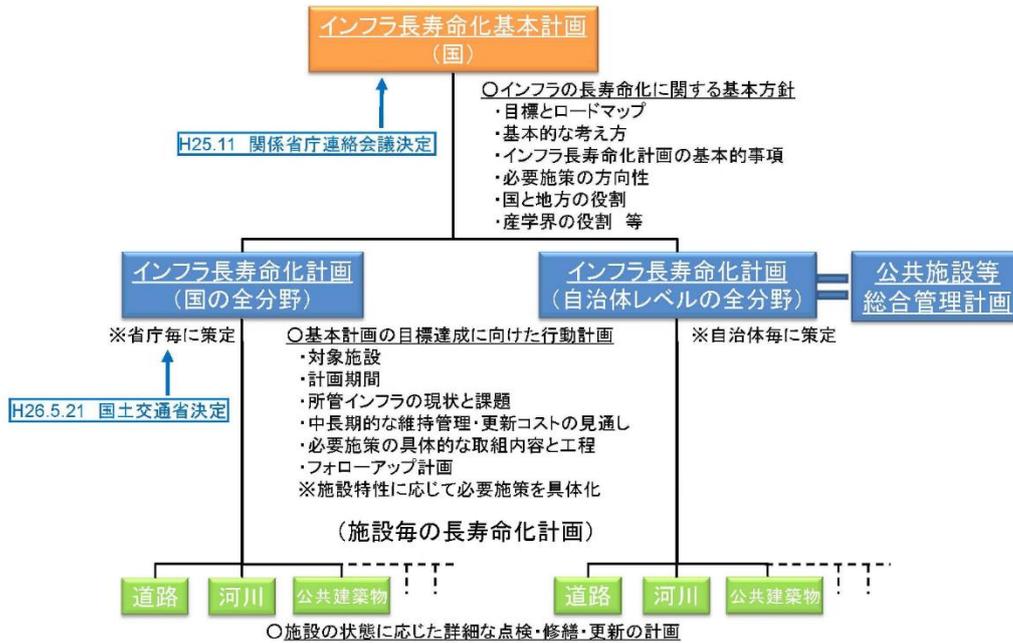
- 本計画は、住生活基本法第7条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本法計画の全国計画及び茨城県住生活基本計画と連携を図りながら、第6次大洗町総合計画、大洗町公共施設等総合管理計画を上位計画とし、かつ大洗町の住宅特性等を考慮し計画する。



1 インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化の推進に関する関連省庁連絡会議/H25.11】

- 国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するために策定された。
- 「インフラ長寿命化基本計画」には、将来の目指すべき姿、インフラ機能の確保やメンテナンス産業の育成、多様な施策・主体との連携などの基本的な考え方、インフラ長寿命化計画等の策定手法、必要施策の方向性、国と地方公共団体の役割、産学官の役割等についての内容が記載されている。

図 インフラ長寿命化に向けた計画の体系（イメージ）



出典:国土交通省インフラ長寿命化計画(行動計画)説明資料 【H26.10 国土交通省】

2 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）【国土交通省/H26.5】

- 本計画では、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するため、中長期的な取り組みの方向性を明らかにすることを目的としている。
- 本計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという、いわゆる「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。
- 本計画では、現状の把握を行い課題を洗い出し、必要施設に係る取組の方向性を定め、具体的な取り組みの例を提示している。
- 住宅の取り組みの例
 - 平成 26 (2014) 年度以降、地方公共団体が実施するストック総合改善事業等について、「個別施設計画(長寿命化計画)の策定」を防災・安全交付金等の交付要件としており、引き続き、計画未策定の地方公共団体の策定を推進する。
 - 将来の人口減少や地域の実情等を勘案した、適切な個別施設計画策定を推進する。
 - 個別施設計画未策定の地方公共団体が計画の策定を円滑に進められるよう、引き続き、既存の計画の実態について整理するとともに、策定に必要な情報提供を行う。

3 第6次大洗町総合計画【大洗町/R3.9】

計画期間	令和3（2021）年度～令和22（2040）年度までの20年間
将来都市像	幸せ無限大・不幸ゼロのまち大洗
まちづくりの基本姿勢	<p>政策1. 住民の命と生活を守るまちづくり</p> <p>政策2. 一人ひとりを大切にみんなが住みよいまちづくり</p> <p>政策3. 観光を中心とした共創による儲かる地場産業のまちづくり</p> <p>政策4. 大洗の未来を担う人財を育てるまちづくり</p> <p>政策5. 持続可能な行財政運営によるまちづくり</p>
施策5-1 行財政運営の適正化	<p>目指す姿：長期的視点にたった計画的・効率的で自足可能な行財政運営</p> <p>まちづくり目標値 [KGI]：実質公債費比率（健全化判断比率）6.5%⇒6.5%以内 将来負担比率（健全化判断比率）96.6%⇒96.6%以内</p> <p>重点取り組み指標 [KPI]</p> <p>(1) PDCAサイクルにより取り組み内容を見直し、行政内外からの評価を踏まえ、改善する仕組みを継続する。 現状値（R2）：新規設定 ⇒ 目標値（R6）：毎年度実施</p> <p>(2) 町税収納率（国民健康保険税を除く） 現状値（R元）：93.1% ⇒ 目標値（R6）：96.9%</p> <p>(3) 積立金残高比率 現状値（R元）：28.0% ⇒ 目標値（R6）：55.0%以上</p> <p>施策の内容ごとの取り組みと方向性</p> <ol style="list-style-type: none"> 効果的な行政運営の推進 人材育成の推進 広域連携の推進 財源の確保及び有効活用 将来を見通した計画的な財政運営 公共施設の総合的・計画的な管理運営 公債の適切な管理 <p>6. 公共施設の総合的・計画的な管理運営※ 公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設等の適正配置を実現するため、廃止を含めた施設の在り方や複合化、集約化、長寿命化対策など、総合的かつ計画的な管理を行うことにより将来的な財政負担の軽減・平準化を図る。 ※：「6. 公共施設の総合的・計画的な管理運営」のみ、本計画に深く関係するため、具体的内容を記載</p>

4 大洗町公共施設等総合管理計画【大洗町/H29.2】

計画期間	平成28（2016）年度～令和17（2035）年度までの20年間
目的	大洗町においても公共施設やインフラ資産の老朽化が進行し、また、人口減少等により利用の変化が予想されているため、住民とともに本町を取り巻く多くの課題に取り組み、より良いまちづくりの将来設計の指針として策定。
建物更新費用予測から試算した課題	<p>全ての公共建築物を更新した場合の更新費用を試算した結果、今後 40 年間で 336.8 億円（年平均 8.4 億円）掛かることとなる。また、直近5年間の公共施設に掛かる投資的経費は年平均 3.67 億円であり、毎年 4.73 億円不足することとなる。</p> <p>今後、投資的経費の内訳の見直しを行うとともに、建物の長寿命化を進めるほか、住民の理解を得ながら施設の統廃合について計画的に実施することで更新費用の縮減を図る。</p>
計画の基本方針 ※	<p>1.公共施設等の管理に関する基本的な考え方</p> <p>①新規整備について 町の総合計画を踏まえた上で、住民ニーズと施設の機能重複等を勘案し、新規の公共施設整備に当たっては慎重に整備を検討する。</p> <p>②施設の更新（建て替え）について 現状及び将来の利用動向を考慮した上で、保有すべき施設については予防保全型管理の考えのもと、長寿命化を図りながら施設を維持し、最小限の建て替えを目指す。</p> <p>③施設総量（総延床面積）について 平成27年度末で小学校の統廃合は完了しているが、旧小学校を含むその他の施設についても老朽化、住民利用度を検証しながら施設総量の適正化を目指し、本計画対象期間中において総延床面積8%の削減を目指す。</p> <p>④施設コストの維持管理、運営コストについて 住民サービス水準の維持・向上を図りながら、管理運営に掛かる維持管理費や運営コストの低減を前提にした施設運営を目指す。</p> <p>2.実施方針</p> <p>（5）長寿命化の実施方針</p> <p>①総合的かつ計画的な管理 今ある公共施設等の状態を把握するための施設診断が必要で、診断結果により所定の機能・性能を確保できるところまで改修工事を行い、さらに、計画的な保全を行う。</p> <p>②計画的な保全、長寿命化計画 建て替え周期は大規模改修工事を経て60年とし、その時点で診断を行い、結果、使用可能であれば長寿命化改修工事を行って、80年まで長期使用しコストを削減することも検討する。</p>

※関連する項目のみを記載

5 住生活基本計画（全国計画）【国土交通省／R3.3】

計画期間	令和3（2021）年度～令和12（2030）年度までの10年間
住宅施策 の視点と 目標	<p>①「社会環境の変化」からの視点</p> <p>目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標2：頻繁・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>②「居住者・コミュニティ」からの視点</p> <p>目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>③「産業・地域からの視点」</p> <p>目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>

6 茨城県住生活基本計画【茨城県/H29.3】

計画期間	平成28（2016）年度～令和7（2025）年度までの10年間
基本理念	ゆとりの住まい・安心の住まい・みんなで創る・いばらきの住まいづくり
住宅政策の基本方針	<p>(1) 安心・安全な住生活を支える住まい・まちづくり すべての県民が、安全・安心な住生活を送れるよう、住まい、住環境の安全性や利便性を確保するとともに、誇りと愛着のもてる生活環境の実現を目指す。</p> <p>(2) 住宅セーフティーネットの構築※ 住宅確保要配慮等の世帯が、安心して住生活を送れるよう、公平かつ適正な公営住宅等の供給とその他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティーネットの構築を目指す。</p> <p>(3) 良質な住まいづくりと地域住宅産業の活性化 すべての県民が、質の高い住生活を送れるようその基礎となる良質な住まいづくりに努めるとともに、地域の資源や産業を活かしたまちづくりが行われることを目指す。</p> <p>(4) 持続可能なまちづくり 住まいが県民の場としての役割だけでなく、地域における社会的な資産として活用され、地域コミュニティの維持に資するよう、まちづくりの実現に向けた住まいのあり方を目指す。</p>
施策の展開	<p>(1) 安心・安全な住生活を支える住まい・まちづくり ○災害に強い住まい・まちづくり ○住生活の安心を支える住まい・まちづくり</p> <p>(2) 住宅セーフティーネットの構築 ○公営住宅等の適切な供給と管理 ○民間賃貸住宅における住宅セーフティーネットの構築</p> <p>(3) 良質な住まいづくりと地域住宅産業の活性化 ○良質な住まいづくり ○県産木材の活用と地域住宅産業の活性化 ○住宅の適切な維持管理</p> <p>(4) 持続可能なまちづくり ○空き家の活用・管理 ○地域らしいまちづくり</p> <p>○住宅市場の環境整備</p>

※セーフティーネット：公営住宅をはじめ、既存の賃貸住宅の空き家等の有効活用し、住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、低額所得者、障がい者、被災者など）が入居しやすい賃貸住宅の供給促進を図ることを目的とする。

第1章 公営住宅等の状況の把握・整理

1-1 公営住宅等の状況

1 公営住宅等の管理戸数

・公営住宅等は、6住宅、41棟、350戸（町営住宅329戸、特公賃貸住宅21戸）を管理している。

表 公営住宅等管理戸数

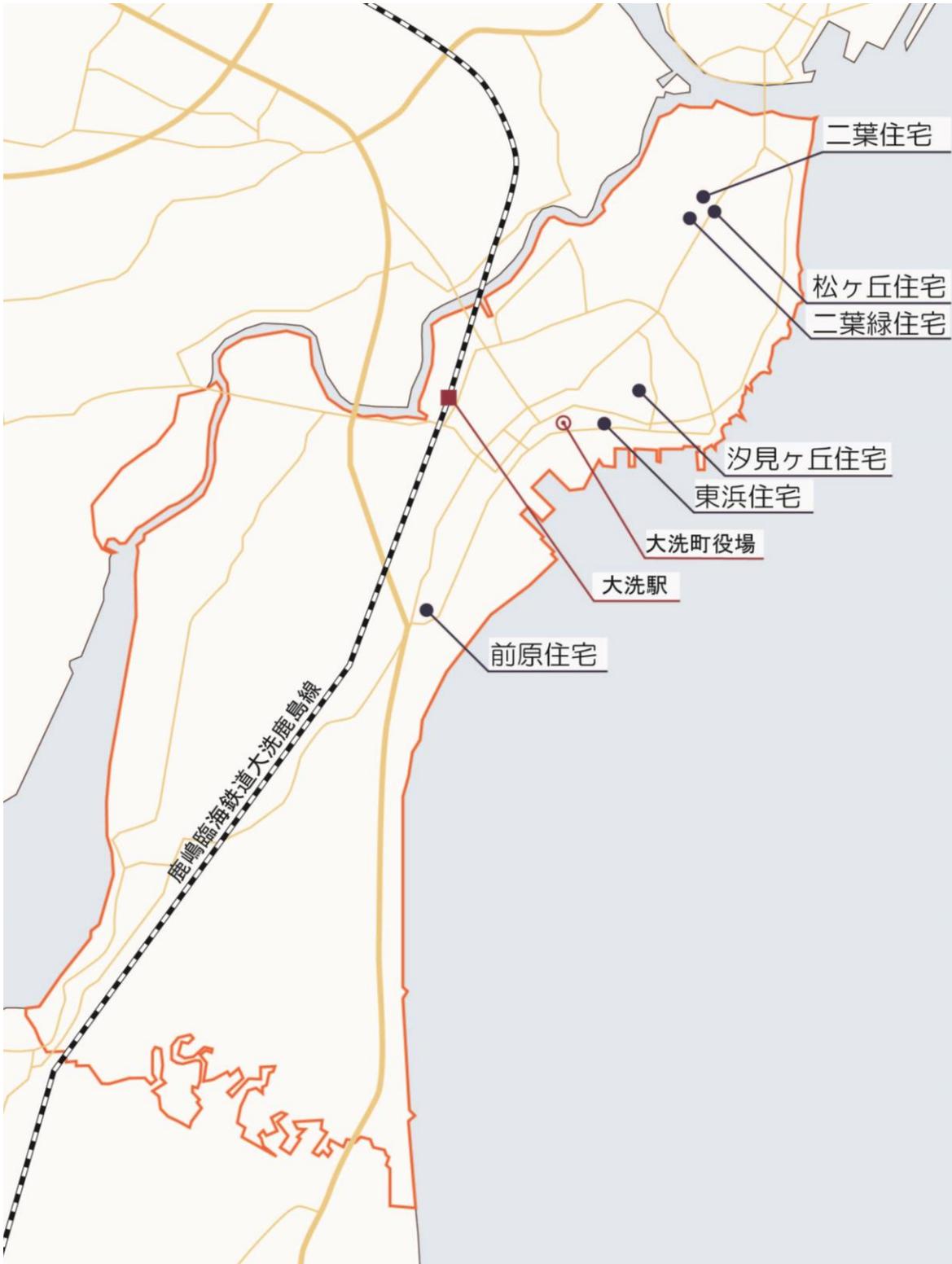
種別	No.	住宅名	号棟	建設年度	構造	棟数	棟数計	戸数	戸数計	間取りタイプ	専用面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
町営住宅	1	汐見ヶ丘住宅	A棟	S47(1972)	PC準耐2階建	1	5	6	21	2DK	42.74	1,111.24	256.44	3,060.00
			C棟	S48(1973)	PC準耐2階建	1		3		2DK	42.74		128.22	
			D~F棟	S48(1973)	PC準耐2階建	3		12		2DK	42.74		512.88	
	2	松ヶ丘住宅	A・B棟	S50(1975)	PC準耐2階建	2	18	12	94	3K	55.47	5,214.18	665.64	11,208.26
			C・D棟	S51(1976)	PC準耐2階建	2		12		3K	55.47		665.64	
			E・F棟	S52(1977)	PC準耐2階建	2		12		3K	55.47		665.64	
			G・H棟	S49(1974)	PC準耐2階建	2		8		3K	55.47		443.76	
			I棟	S51(1976)	PC準耐2階建	1		4		3K	55.47		221.88	
			J・K棟	S52(1977)	PC準耐2階建	2		12		3K	55.47		665.64	
			L~N棟	S53(1978)	PC準耐2階建	3		18		3K	55.47		998.46	
			O~R棟	S53(1978)	PC準耐2階建	4		16		3K	55.47		887.52	
	3	前原住宅	A棟	S54(1979)	PC耐火4階建	1	9	16	104	3DK	58.09	6,994.80	929.44	13,751.14
			B棟	S58(1983)	PC耐火4階建	1		16		3DK	58.09		929.44	
			C棟	S55(1980)	PC耐火4階建	1		16		3DK	58.09		929.44	
			D棟	S56(1981)	PC耐火4階建	1		16		3DK	58.09		929.44	
			E棟	S57(1982)	PC耐火4階建	1		16		3DK	61.47		983.52	
			F~I棟	S59(1984)	PC耐火3階建	4		24		3DK	61.47		1,475.28	
	4	東浜住宅	A棟	S61(1986)	PC耐火3階建	1	2	12	24	3DK	61.40	1,707.72	736.80	3,459.26
			B棟	S61(1986)	PC耐火3階建	1		12		3DK	58.80		705.60	
	5	二葉住宅	A棟	H15(2003)	PC耐火3階建	1	4	6	A棟18 B棟12 C棟18 D棟8	2LDK	68.67	3,622.74	1,236.06	8,581.17
				H15(2003)	PC耐火3階建			12		3DK	68.67		676.48	
B棟			H15(2003)	RC耐火2階建	1	4		3LDK		70.12	676.48			
			H15(2003)	RC耐火2階建		8		2K		49.50	1,176.12			
C棟			H16(2004)	PC耐火3階建	1	18		3DK		65.34	1,176.12			
			H16(2004)	RC耐火2階建		4		3DK		65.81	534.08			
D棟			H16(2004)	RC耐火2階建	1	4		2LDK		67.71	534.08			
			H16(2004)	RC耐火2階建		4		2LDK		67.71	534.08			
6	二葉緑住宅	A棟	H24(2012)	RC耐火3階建	1	2	9	A棟 C棟 各15	2LDK	65.48	3,787.35	982.20	10,656.07	
			H24(2012)	RC耐火3階建			6		3DK	65.48		982.20		
		C棟	H24(2012)	RC耐火3階建	1		9		2LDK	70.29		1,054.35		
			H24(2012)	RC耐火3階建			6		3DK	70.29		1,054.35		
特定公共賃貸住宅	7	二葉緑住宅	B棟	H24(2012)	RC耐火3階建	1	1	12	21	2LDK	65.48	1,375.08		
				H24(2012)	RC耐火3階建			9		3DK	65.48			
公営住宅						計	41	350			22,438.03	20,765.05	50,715.90	

資料：大洗町(令和3(2021)4月1日現在)

2 立地状況

- 本町の公営住宅等は、町内の北部と中央部に立地している。

図 公営住宅等の立地状況

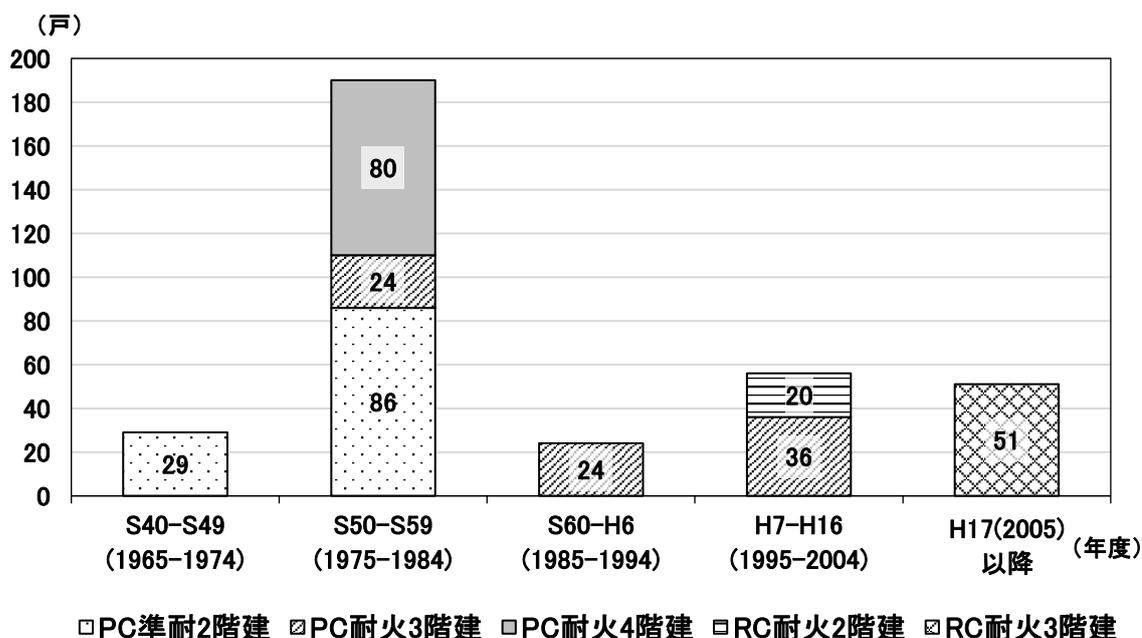


資料：大洗町(令和3(2021)4月1日現在)

3 公営住宅等の建設年度

- ・建設年度は、昭和50（1975）年度～昭和59（1984）年度が190戸と最も多く、本町が現在管理している公営住宅等のうち54.3%がこの時期に建設されている。
- ・構造別では、PC準耐2階建が32.9%と最も多い。

図 建設年度・構造別住戸数の推移



資料：大洗町(令和3(2021)4月1日現在)

		(戸)						
建設年度	構造	S40-S49 (1965-1974)	S50-S59 (1975-1984)	S60-H6 (1985-1994)	H7-H16 (1995-2004)	H17 (2005)以降	合計	割合
	PC 準耐 2 階建	29	86	0	0	0	115	32.9%
	PC 耐火 3 階建	0	24	24	36	0	84	24.0%
	PC 耐火 4 階建	0	80	0	0	0	80	22.9%
	RC 耐火 2 階建	0	0	0	20	0	20	5.7%
	RC 耐火 3 階建	0	0	0	0	51	51	14.6%
	合計	29	190	24	56	51	350	
	割合	8.3%	54.3%	6.9%	16.0%	14.6%	100.0%	

資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

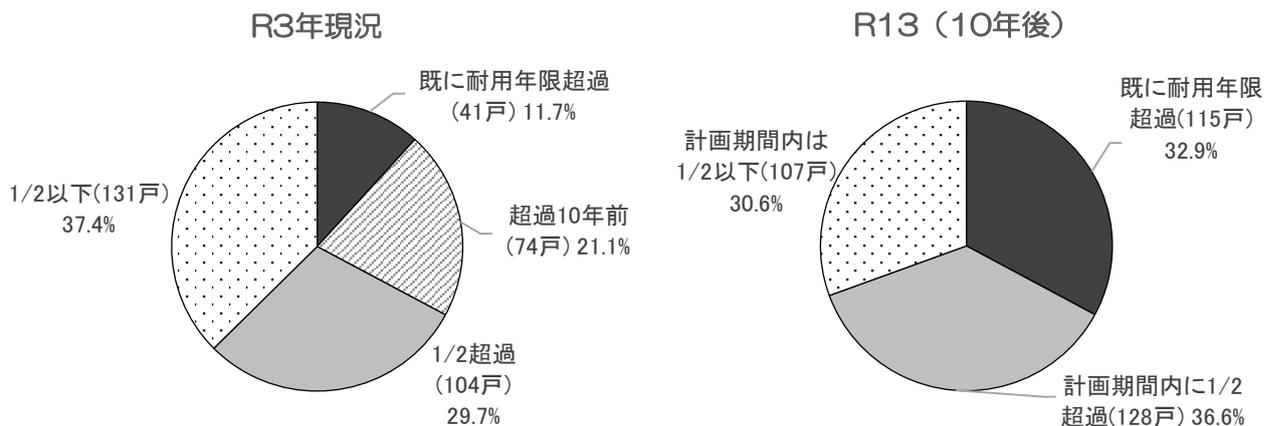
表 各住棟における耐用年限超過等の時期

種別	No.	住宅名	号棟	建設年度	構造	棟数	戸数	耐用年数	R3 (2021) 年度 における 経過年数	耐用年限超過年・10年前超過年・1/2超過年													耐用年限 1/2 超過年	耐用年限 超過年 10年前	耐用年限 超過年
										計画期間 (10年間)															
										R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
										'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31					
町営住宅	1	汐見ヶ丘住宅	A棟	S47(1972)	PC準耐2階建	1	6	45	49														H8(1996)	H20(2008)	H30(2018)
			C~F棟	S48(1973)	PC準耐2階建	4	15	45	48															H9(1997)	H21(2009)
	2	松ヶ丘住宅	A・B棟	S50(1975)	PC準耐2階建	2	12	45	46														H11(1999)	H23(2011)	R3(2021)
			C・D棟	S51(1976)	PC準耐2階建	2	12	45	45														H12(2000)	H24(2012)	R4(2022)
			E・F棟	S52(1977)	PC準耐2階建	2	12	45	44														H13(2001)	H25(2013)	R5(2023)
			G・H棟	S49(1974)	PC準耐2階建	2	8	45	47														H10(1998)	H22(2010)	R2(2020)
			I棟	S51(1976)	PC準耐2階建	1	4	45	45														H12(2000)	H24(2012)	R4(2022)
			J・K棟	S52(1977)	PC準耐2階建	2	12	45	44														H13(2001)	H25(2013)	R5(2023)
	L~R棟	S53(1978)	PC準耐2階建	7	34	45	43														H14(2002)	H26(2014)	R6(2024)		
	3	前原住宅	A棟	S54(1979)	PC耐火4階建	1	16	80	42													R2(2020)	R32(2050)	R42(2060)	
			B棟	S58(1983)	PC耐火4階建	1	16	80	38													R6(2024)	R36(2054)	R46(2064)	
			C棟	S55(1980)	PC耐火4階建	1	16	80	41													R3(2021)	R33(2051)	R43(2061)	
			D棟	S56(1981)	PC耐火4階建	1	16	80	40													R4(2022)	R34(2052)	R44(2062)	
			E棟	S57(1982)	PC耐火4階建	1	16	80	39													R5(2023)	R35(2053)	R45(2063)	
			F~I棟	S59(1984)	PC耐火3階建	4	24	80	37													R7(2025)	R37(2055)	R47(2065)	
	4	東浜住宅	A棟	S61(1986)	PC耐火3階建	1	12	80	35												R9(2027)	R39(2057)	R49(2067)		
			B棟	S61(1986)	PC耐火3階建	1	12	80	35												R9(2027)	R39(2057)	R49(2067)		
	5	二葉住宅	A棟	H15(2003)	PC耐火3階建	1	18	80	18												R26(2044)	R56(2074)	R66(2084)		
			B棟	H15(2003)	RC耐火2階建	1	12	80	18												R26(2044)	R56(2074)	R66(2084)		
			C棟	H16(2004)	PC耐火3階建	1	18	80	17												R27(2045)	R57(2075)	R67(2085)		
			D棟	H16(2004)	RC耐火2階建	1	8	80	17												R27(2045)	R57(2075)	R67(2085)		
6	二葉緑住宅	A棟	H24(2012)	RC耐火3階建	1	15	80	9											R35(2053)	R65(2083)	R75(2093)				
		C棟	H24(2012)	RC耐火3階建	1	15	80	9											R35(2053)	R65(2083)	R75(2093)				
特定公共 賃貸住宅	7	二葉緑住宅	B棟	H24(2012)	RC耐火3階建	1	21	80	9										R35(2053)	R65(2083)	R75(2093)				

※ 耐用年限 1/2 超過年 = 建設年度 + (耐用年数/2) + 1
 耐用年限超過年 10 年前 = 建設年度 + (耐用年数 - 10) + 1
 耐用年限超過年 = 建設年度 + 耐用年数 + 1

資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

図 耐用年限超過等の割合の推移

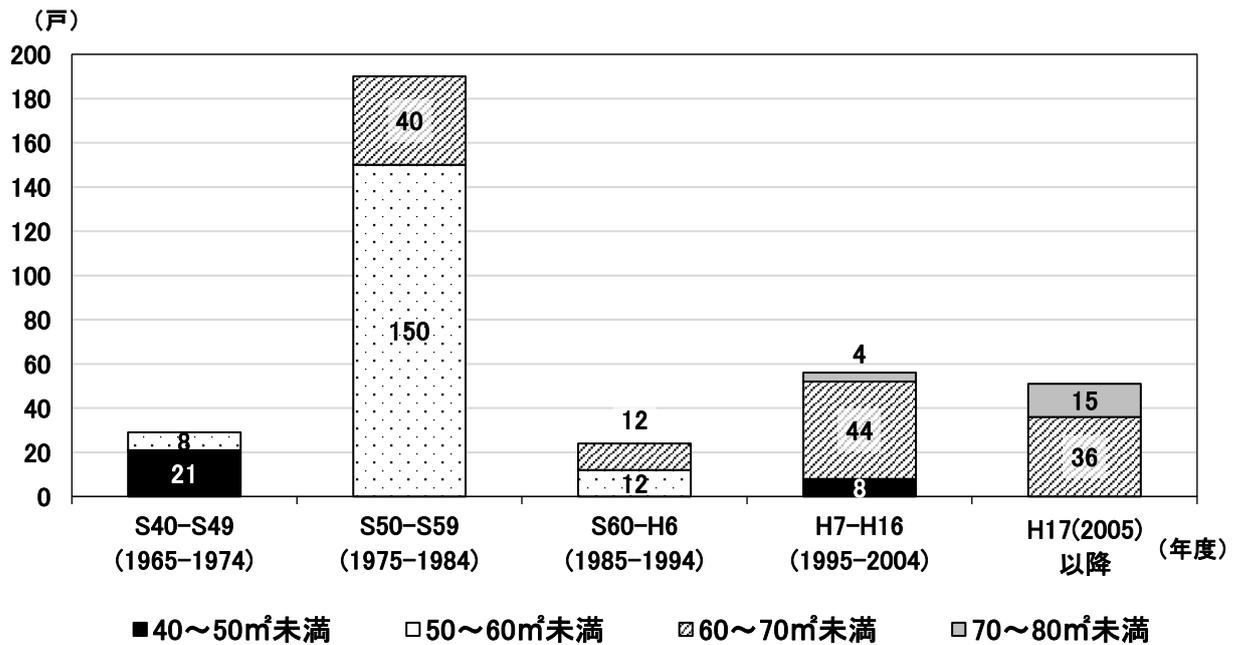


資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

4 公営住宅等の住戸規模

- ・住戸規模は、50㎡台が48.6%と最も多く、次いで60㎡台が37.7%となっている。
- ・最低居住面積水準の観点から規模別構成をみると、40㎡台（3人世帯）が8.3%、50㎡台（4人世帯）が48.6%、60㎡台（5人世帯）が37.7%、70㎡台（6人世帯）が5.4%、となっている。

図 住戸面積別住戸数の推移



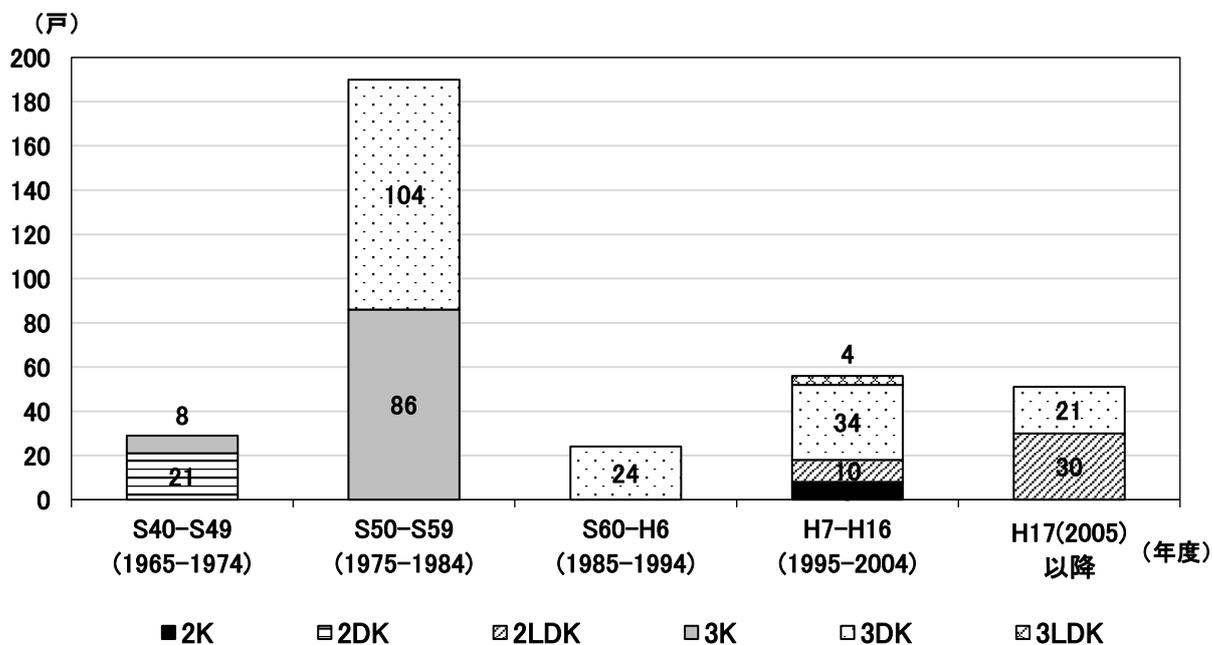
資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

建設年度 住戸面積	(戸)					合計	割合
	S40-S49 (1965-1974)	S50-S59 (1975-1984)	S60-H6 (1985-1994)	H7-H16 (1995-2004)	H17 (2005)以降		
40~50㎡未満	21	0	0	8	0	29	8.3%
50~60㎡未満	8	150	12	0	0	170	48.6%
60~70㎡未満	0	40	12	44	36	132	37.7%
70~80㎡未満	0	0	0	4	15	19	5.4%
合計	29	190	24	56	51	350	
割合	8.3%	54.3%	6.9%	16.0%	14.6%	100.0%	

資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

- ・住戸タイプ別では、3DKが52.3%と最も多く、次いで3Kが26.9%、2LDKが11.4%となっている。
- ・昭和50年代に整備された190戸は3Kまたは3DKである。

図 住戸タイプ別住戸数の推移



資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

建設年度 住戸タイプ	(戸)					合計	割合
	S40-S49 (1965-1974)	S50-S59 (1975-1984)	S60-H6 (1985-1994)	H7-H16 (1995-2004)	H17 (2005)以降		
2K	0	0	0	8	0	8	2.3%
2DK	21	0	0	0	0	21	6.0%
2LDK	0	0	0	10	30	40	11.4%
3K	8	86	0	0	0	94	26.9%
3DK	0	104	24	34	21	183	52.3%
3LDK	0	0	0	4	0	4	1.1%
合計	29	190	24	56	51	350	
割合	8.3%	54.3%	6.9%	16.0%	14.6%	100.0%	

資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

5 公営住宅等の物理的な状況

- ・松ヶ丘住宅は、耐震改修が未実施であり、耐震性が確保されていない。
- ・共同施設のうち集会所は松ヶ丘住宅、前原住宅に設置している。また、児童遊園・遊具は、汐見ヶ丘住宅を除き全ての住宅に設置している。

表 公営住宅等の物理的な状況

種別	No.	住宅名	安全性の確保			福祉対応				居住性の向上
			耐震性	二方向避難	防火区画	敷地内 バリアフリー	住戸内 バリアフリー (手摺設置)	低床 浴槽 (高齢者対応)	エレベーター	給湯設備
町営住宅	1	汐見ヶ丘住宅	○	○	×	—	—	—	—	—
	2	松ヶ丘住宅	—	○	×	—	—	—	—	—
	3	前原住宅	○	○	○	—	—	—	—	—
	4	東浜住宅	新耐震※1	○	○	—	—	—	—	—
	5	二葉住宅	新耐震※1	○	○	○	○	○	○※2	○
*	6	二葉緑住宅	新耐震※1	○	○	○	○	○	○	○

*：二葉緑住宅はA・C棟が町営住宅、B棟は特定公共賃貸住宅

資料：大洗町(令和3(2021)4月1日現在)

※1：昭和56（1981）年6月以降に建設された住宅（全棟）

※2：A・C棟で設置

表 公営住宅等の共同施設・附帯施設の状況

種別	No.	住宅名	共同施設		附帯施設		
			集会所	児童遊園・遊具	駐車場(台)	駐輪場	物置
町営住宅	1	汐見ヶ丘住宅	—	—	—	—	—
	2	松ヶ丘住宅	○	○	—	—	—
	3	前原住宅	○	○	107	○	○
	4	東浜住宅	—	○	38	○	—
	5	二葉住宅	—	○	76	○	—
*	6	二葉緑住宅	—	○	102	○	—

*：二葉緑住宅はA・C棟が町営住宅、B棟は特定公共賃貸住宅

資料：大洗町(令和3(2021)4月1日現在)

表 公営住宅等の防火施設・給水方式の状況

種別	No.	住宅名	防火施設		給排水方式	
			消火栓	防火水槽	給水方式	排水方式
町営住宅	1	汐見ヶ丘住宅	—	—	直結	公共下水
	2	松ヶ丘住宅	—	—	直結	浄化槽
	3	前原住宅	—	—	受水槽 高架水槽	公共下水
	4	東浜住宅	—	—	受水槽 高架水槽	公共下水
	5	二葉住宅	—	—	受水槽	浄化槽
*	6	二葉緑住宅	—	—	受水槽	浄化槽

*：二葉緑住宅はA・C棟が町営住宅、B棟は特定公共賃貸住宅

資料：大洗町(令和3(2021)4月1日現在)

6 公営住宅等の改善の履歴

- 本町の公営住宅等の改善事業の実施状況は以下の通りであり、今後定期的な改善事業が必要となる。

表 主な改善履歴

実施年度	住宅	工事内容
H22	町営住宅	地上デジタル放送設備整備工事
H23	松ヶ丘住宅 A,C,D 棟	屋上防水工事
H24	松ヶ丘住宅 B,E,F 棟	屋上防水工事
H25	松ヶ丘住宅 J,K,L 棟	屋上防水工事
H26	松ヶ丘住宅 M,N,G,H 棟	屋上防水工事
	二葉住宅	駐車場整備工事
	二葉緑住宅	駐車場整備工事
H27	松ヶ丘住宅 I,O,P,Q,R 棟	屋上防水工事
H28	前原住宅 C,D 棟	屋上防水工事
	前原住宅	受水槽取替工事
H29	前原住宅 A,B 棟	屋上防水工事
H29	二葉緑住宅	駐車場整備工事
H30	汐見ヶ丘住宅	擁壁工事
H31	前原住宅	高架水槽架台改修工事

資料：大洗町(令和3(2021)4月1日現在)

7 住宅別劣化状況調査

・令和3年7月に実施した外観目視により確認された劣化状況等は以下の通りである。

（既に耐用年限を超過している汐見ヶ丘住宅と計画期間内に耐用年限を超過する松ヶ丘住宅は、用途廃止を予定しているため、調査の対象外としている。）

表 劣化状況調査の結果（一覧表）

調査日：令和3年7月

No.	公営住宅名	住所 (大洗町省略)	棟番号	総戸数	戸数	構造	竣工年度 (建設年度)	耐用年限	居住性向上										福祉対応				安全性の確保				長寿命化						修繕 鉄筋露出の剥がれ・錆の発生	備考	
									住戸		共用		外構		住戸		共用		住戸		共用		住戸		共用		住戸		共用						
									給湯設備 (2・3点)	開口部のアルミサッシ	段差	手すり	浴槽高齢対応	便器高齢対応・洋式便器	流し台・洗面台	廊下・階段手すり	エレベーターの設置	誘導ブロックの設置	スロープ設置	敷地内バリアフリー	二方向避難経路確保	耐火性・耐震診断	ガス管改修	浴室防水	バルコニー	躯体・基礎周辺部	屋根	外壁	給水ポンプ	給水管	排水管	廊下・階段			
3	前原住宅	大貫町1212-25	A棟	104	16	PC中耐	S54	70	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	有	●	●	○	△	H29	○	●	●	●	○	△	基礎周辺部にコンクリートの剥離あり、鉄筋の露出【補修が必要】/バルコニー、一部錆の発生		
			B棟		16	PC中耐	S58	70	●	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	●	○	○	H28	○	●	●	●	○	△		
			C棟		16	PC中耐	S55	70	●	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	有	●	●	△	△	H28	△	●	●	●	△	△	基礎周辺部にコンクリートの剥離あり、鉄筋の露出【補修が必要】/バルコニー下部破損あり、鉄筋の露出【補修が必要】/外壁：錆水の発生	
			D棟		16	PC中耐	S56	70	—	○	○	○	—	無	○	○	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	○	○	△	H28	△	●	●	●	○	△	101/基礎周辺部にコンクリートの剥離あり/バルコニー下部塗装剥がれあり
			E棟		16	PC中耐	S57	70	●	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	●	○	○	R4 予定	○	●	●	●	○	△		
			F棟		6	PC中耐	S59	70	●	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	●	○	○	R5 予定	○	●	●	●	○	△		
			G棟		6	PC中耐	S59	70	●	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	●	○	○	R5 予定	○	●	●	●	○	△		
			H棟		6	PC中耐	S59	70	●	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	●	○	△	R5 予定	○	●	●	●	○	△	基礎周辺部にコンクリートの剥離あり【軽度】	
			集会所						●	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	●	●	●	○	△	○	●	●	●	○	△	窓ガラスの破損		
4	東浜住宅	磯浜町6881-497	A棟	24	12	PC中耐	S61	70	—	○	○	○	—	×	○	○	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	●	○	○	○	○	○	○	△	101/住人⇒屋根からの雨水管に結まりあり情報		
			B棟		12	PC中耐	S61	70	●	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	△		
5	二葉住宅	磯浜町7829	A棟	56	18	PC中耐	H15	70	●	●	●	●	●	●	○	○	—	○	○	有	新耐震	●	●	○	○	○	△	●	●	●	△	△	201/外壁：錆水の発生（中度）		
			B棟		12	RC中耐	H15	70	●	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	●	○	○	○	△	●	●	●	△	△	外壁：錆水の発生（高度）	
			C棟		18	PC中耐	H16	70	●	●	●	●	●	●	●	○	○	—	○	○	有	新耐震	●	●	○	○	○	△	●	●	●	△	△	外壁：錆水の発生（軽度）	
			D棟		8	RC中耐	H16	70	●	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	屋外階段に一部コンクリートの剥離あり
6	二葉緑住宅	磯浜町7065	A棟	30	15	RC中耐	H24	70	●	●	●	●	●	●	○	○	—	○	○	有	新耐震	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	廊下（軽度なエフロレッセンス（白華））の発生	
			C棟		15	RC中耐	H24	70	●	●	●	●	●	●	●	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7	二葉緑住宅 (特定公共賃貸)	磯浜町7065	B棟	21	21	RC中耐	H24	70	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	—	○	有	新耐震	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	107/廊下（軽度なエフロレッセンス（白華））の発生

: 計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所
 : 計画期間内に工事実施を行うべき劣化が確認される箇所
 : 計画期間内における工事実施が望ましい箇所
 : 劣化は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所
◎ : 全体的に健全である。
○ : 全体的に健全であるが部分的な劣化がみられる。
△ : 全体的に劣化が見受けられる箇所
× : 顕著な劣化がみられる箇所（緊急な対応が必要）
— : 調査項目が存在していない箇所
● : 現地確認ができなかった箇所
H● : 事業実施

表 劣化状況調査の結果（住宅別）

NO.1 前原住宅（A～I棟）

【A棟】

■工事履歴

H29：屋上防水工事実施

H31：高架水槽架台改修工事実施

■劣化状況

躯体・基礎周辺部：コンクリートの剥離あり、鉄筋の露出あり

階段手摺り：手摺りに錆あり

バルコニー：手摺りに錆あり、手摺り取り付け周辺部にひび割れ

① 躯体・基礎周辺部	② 階段	③ 階段手摺り
		
④ バルコニー	⑤ バルコニー	
		

【B棟】

■工事履歴

H29：屋上防水工事実施

H31：高架水槽架台改修工事実施

■劣化状況

階段手摺り：手摺りに錆あり

① 階段手摺り		
		

【C棟】

■工事履歴

H28：屋上防水工事実施

H31：高架水槽架台改修工事実施

■劣化状況

躯体・基礎周辺部：コンクリートの剥離あり、鉄筋の露出あり

開口部：開口部取り付け周辺部にひび割れ、錆水あり

外壁：階段踊り場の外壁面に水ぶくれあり

バルコニー：仕上げ材の剥がれ、鉄筋の露出あり

階段手摺り：手摺りに錆あり

① 躯体・基礎周辺部	△	② 開口部	△	③ 外壁	○
					
④ バルコニー	△	⑤ 階段手摺り	△		
					

【D棟】

■工事履歴

H28：屋上防水工事実施／H31：高架水槽架台改修工事実施

■劣化状況

躯体・基礎周辺部：コンクリートのひび割れ

バルコニー：仕上げ材の剥がれ

風呂・トイレ：手摺りの設置なし

階段手摺り：手摺りに錆あり

① 躯体・基礎周辺部	△	② バルコニー	△	③ 階段手摺り	△
					
④ 風呂	△	⑤ トイレ	△		
					

【E棟】

<p>■工事履歴 H31：高架水槽架台改修工事実施 R4：屋根防水工事（予定）</p> <p>■劣化状況 階段手摺り：手摺りに錆あり</p>			
① 階段手摺り	△		
			

【F棟】

<p>■工事履歴 R5：屋根防水工事（予定）</p> <p>■劣化状況 階段手摺り：手摺りに錆あり</p>			
① 階段手摺り	△		
			

【G棟】

<p>■工事履歴 R5：屋根防水工事（予定）</p> <p>■劣化状況 階段手摺り：手摺りに錆あり</p>			
① 階段手摺り	△		
			

【H棟】

<p>■工事履歴 R5：屋根防水工事（予定）</p> <p>■劣化状況 階段手摺り：手摺りに錆あり</p>			
① 階段手摺り	△		
			

【I棟】

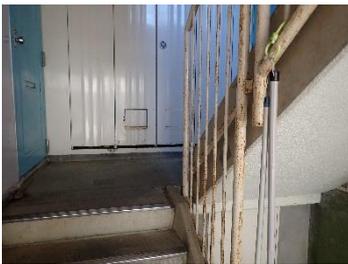
<p>■工事履歴 R5：屋根防水工事（予定）</p> <p>■劣化状況 階段手摺り：手摺りに錆あり</p>			
① 階段手摺り	△		
			

表 公営住宅等の現地調査結果の概要

NO.2 東浜住宅 (A,B 棟)

【A棟】

■工事履歴
 工事履歴なし
 ■劣化状況
 風呂・トイレ：手摺りの設置なし
 目立った劣化なし

① 風呂	△	② トイレ	△	
				

【B棟】

■工事履歴
 工事履歴なし
 ■劣化状況
 風呂・トイレ：手摺りの設置なし
 目立った劣化なし

表 公営住宅等の現地調査結果の概要

NO.3 二葉住宅 (A~D棟)

【A棟】

■工事履歴

H26：駐車場整備工事
 H29：駐車場整備工事
 H31：消防設備修繕

■劣化状況

外壁：錆水あり、塗装の剥がれあり
 階段手摺り：手摺り取り付け周辺部にひび割れ、錆水あり

① 外壁	△	② 外壁	△	③ 階段手摺り	△
					

【B棟】

■工事履歴

H26：駐車場整備工事
 H29：駐車場整備工事
 H31：消防設備修繕

■劣化状況

外壁：錆水あり、塗装の剥がれあり
 開口部：開口部周辺にひび割れ、錆水あり

① 外壁	△	② 外壁 (階段)	△	③ 開口部	△
					

【C棟】

<p>■工事履歴 H26：駐車場整備工事 H29：駐車場整備工事 H31：消防設備修繕 ■劣化状況 外壁：軽度な錆水あり</p>			
① 外壁	△		
			

【D棟】

<p>■工事履歴 H26：駐車場整備工事 H29：駐車場整備工事 H31：消防設備修繕 ■劣化状況 階段：踏面のコンクリートの剥離</p>			
① 階段	△		
			

表 公営住宅等の現地調査結果の概要

NO.4 二葉緑住宅（A,C棟、B棟（特定公共賃貸住宅））

【A棟】

■工事履歴
 H26：駐車場整備工事
 ■劣化状況
 外壁：エフロレッセンス（白華）の発生
 廊下：エフロレッセンス（白華）の発生

① 外壁	○	② 廊下	○
			

【B棟（特定公共賃貸住宅）】

■工事履歴
 H26：駐車場整備工事
 ■劣化状況
 廊下：エフロレッセンス（白華）の発生

① 廊下	○
	

【C棟】

■工事履歴
 H26：駐車場整備工事
 ■劣化状況
 外壁：エフロレッセンス（白華）の発生、軽度な錆水あり

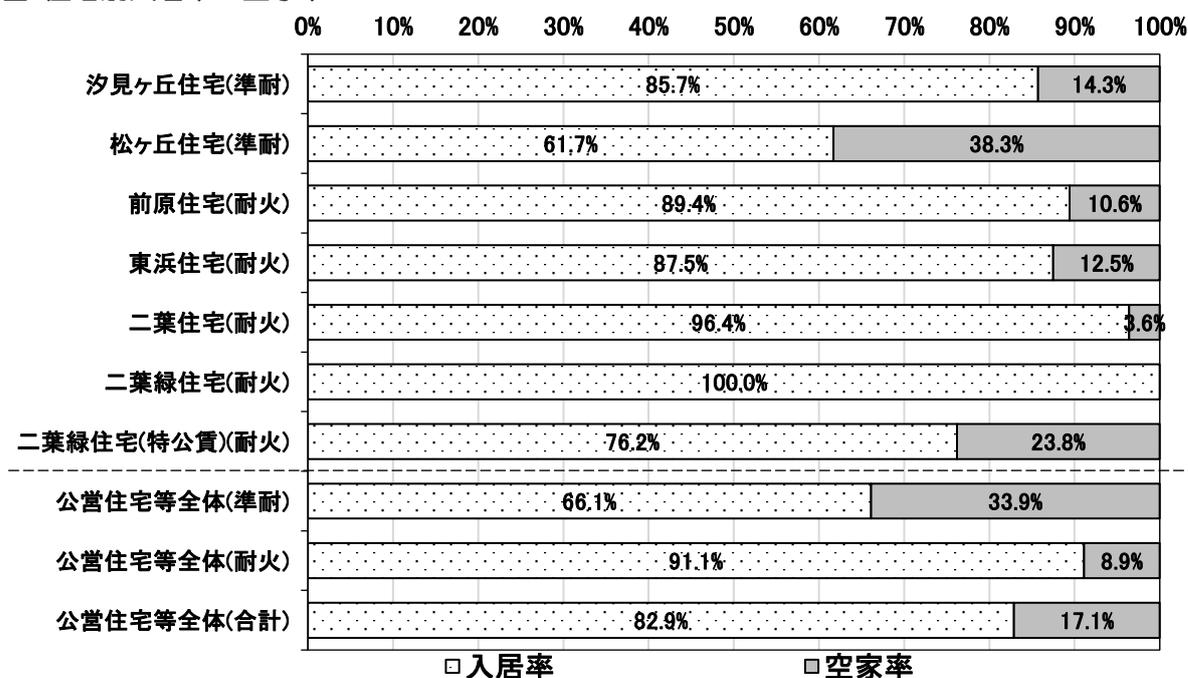
① 外壁	○	② 外壁	○	③ 階段	○
					

1-2 公営住宅等の入居者の状況

1 住宅別入居の状況

- ・準耐火構造の汐見ヶ丘住宅、松ヶ丘住宅は、耐用年限を超過しているため、募集停止を行っている。
- ・これら募集停止中の住宅を除いた耐火構造の空家は、235戸中21戸（8.9%）である。

図 住宅別入居率・空家率



資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

表 住宅別空家率

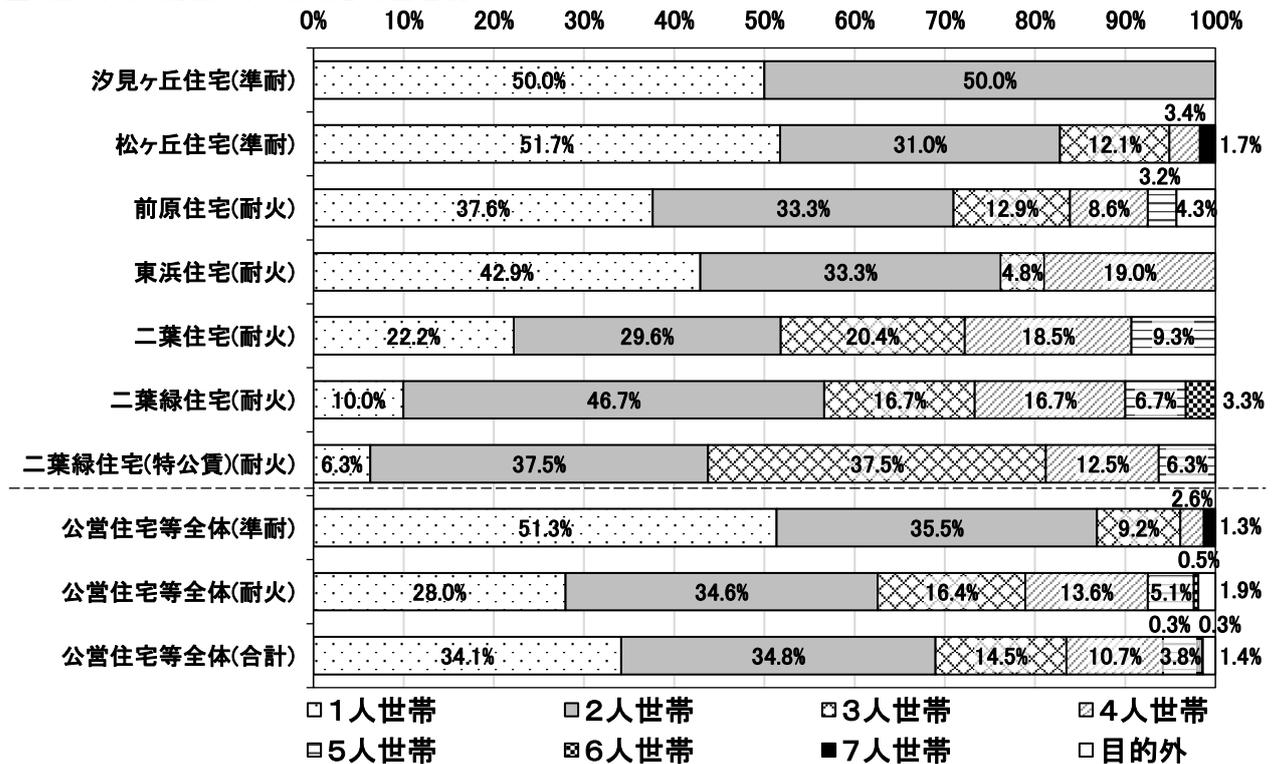
種別	No.	住宅名	号棟	構造	住棟数	管理戸数	入居世帯	空家戸数	空家率(%)	備考
町営住宅	1	汐見ヶ丘住宅	A・C～F棟	PC準耐2階建	5	21	18	3	14.3%	募集停止中
	2	松ヶ丘住宅	A～R棟	PC準耐2階建	18	94	58	36	38.3%	募集停止中
	3	前原住宅	A～I棟	PC耐火3・4階建	9	104	93	11	10.6%	
	4	東浜住宅	A・B棟	PC耐火3階建	2	24	21	3	12.5%	
	5	二葉住宅	A～D棟	PC耐火3階建 RC耐火2階建	4	56	54	2	3.6%	
	6	二葉緑住宅	A・C棟	RC耐火3階建	2	30	30	0	0.0%	
特定公共 賃貸住宅	7	二葉緑住宅	B棟	RC耐火3階建	1	21	16	5	23.8%	
公営住宅等全体				準耐 計	23	115	76	39	33.9%	募集停止中
				耐火 計	18	235	214	21	8.9%	
				合計	41	350	290	60	17.1%	

資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

2 入居世帯の状況

- ・公営住宅等全体では1人世帯（34.1%）と2人世帯（34.8%）のそれぞれが3割を超え、1人世帯と2人世帯で全体の6割を超えていることとなる。
- ・入居世帯の世帯人員別の状況を住宅別でみると、汐見ヶ丘住宅は1人世帯（50.0%）と2人世帯（50.0%）しかなく、松ヶ丘住宅は1人世帯（51.7%）と2人世帯（31.0%）しかなく、松ヶ丘住宅は1人世帯（51.7%）と2人世帯（31.0%）合わせて8割以上を占めている。

図 世帯人員別世帯数構成比（住宅別）



資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

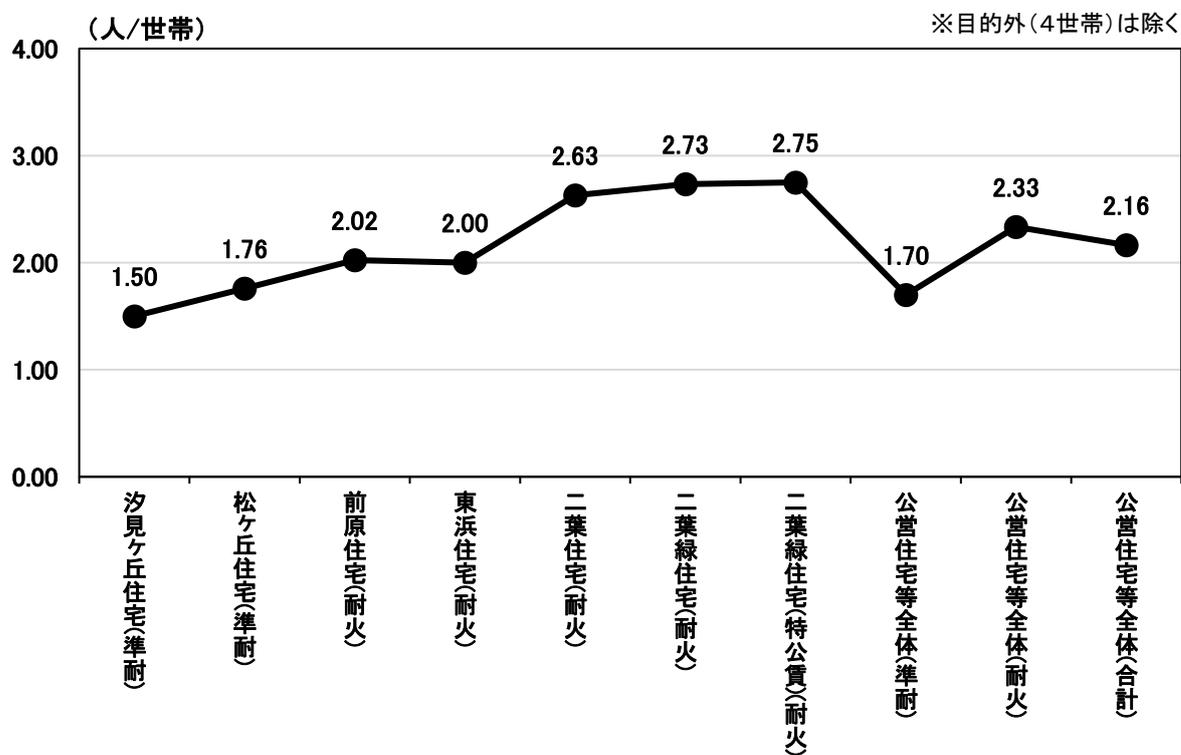
表 世帯人員別世帯数（住宅別）

種別	No.	住宅名	構造	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	目的外	入居世帯数合計	管理戸数
町営住宅	1	汐見ヶ丘住宅	PC 準耐 2 階建	9	9	0	0	0	0	0	0	18	21
	2	松ヶ丘住宅	PC 準耐 2 階建	30	18	7	2	0	0	1	0	58	94
	3	前原住宅	PC 耐火 3・4 階建	35	31	12	8	3	0	0	4	93	104
	4	東浜住宅	PC 耐火 3 階建	9	7	1	4	0	0	0	0	21	24
	5	二葉住宅	PC 耐火 3 階建 RC 耐火 2 階建	12	16	11	10	5	0	0	0	54	56
	特公賃	6	二葉緑住宅	RC 耐火 3 階建	3	14	5	5	2	1	0	0	30
RC 耐火 3 階建				1	6	6	2	1	0	0	0	16	21
公営住宅等全体			準耐 計	39	27	7	2	0	0	1	0	76	115
			耐火 計	60	74	35	29	11	1	0	4	214	235
			合計	99	101	42	31	11	1	1	4	290	350
			構成比	34.1%	34.8%	14.5%	10.7%	3.8%	0.3%	0.3%	1.4%	100.0%	-

資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

- 住宅別の世帯人員数の平均は、二葉緑住宅（特定公共賃貸住宅）（2.75人／世帯）が最も多く、次いで二葉緑住（2.73人／世帯）、二葉住宅（2.63人／世帯）となっている。

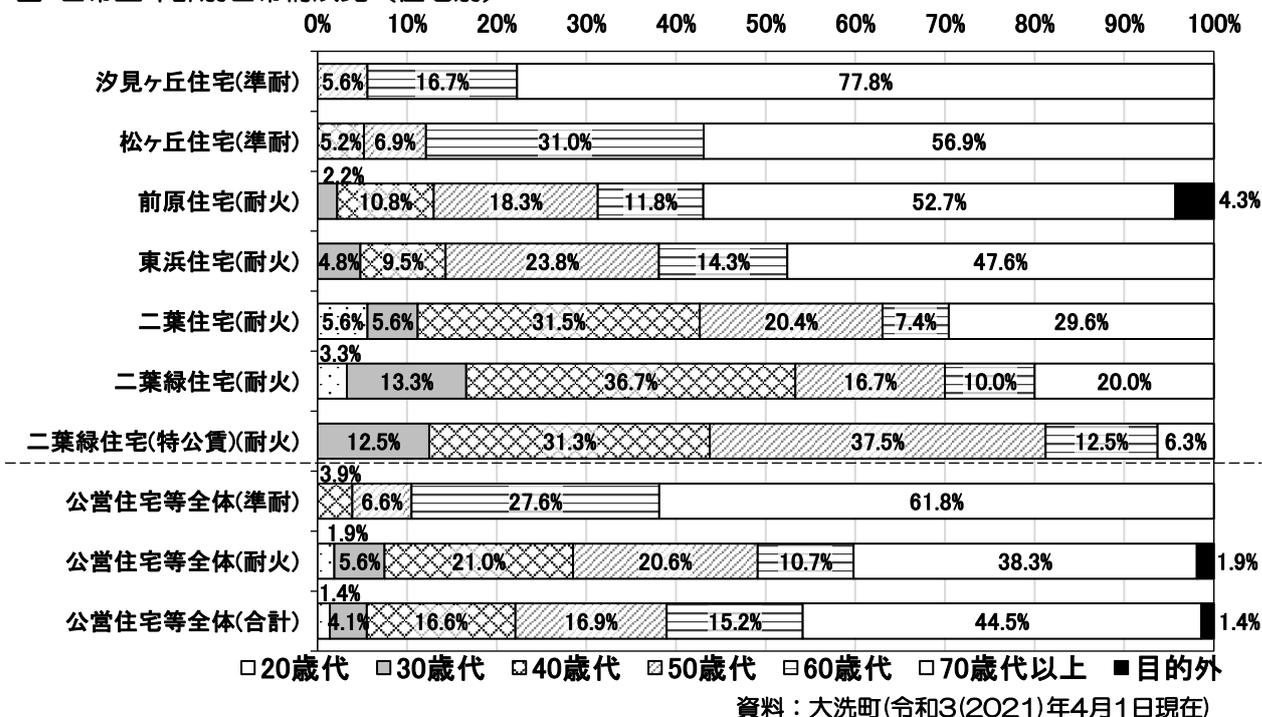
図 世帯人員の平均（住宅別）



資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

- ・世帯主年齢が70歳以上の世帯数は、129戸と公営住宅等全体で44.5%と最も多く、次いで50歳代が16.9%、40歳代が16.6%となっている。
- ・住宅別でみると、汐見ヶ丘住宅では70歳代以上が約8割を占めている。

図 世帯主年齢別世帯構成比（住宅別）



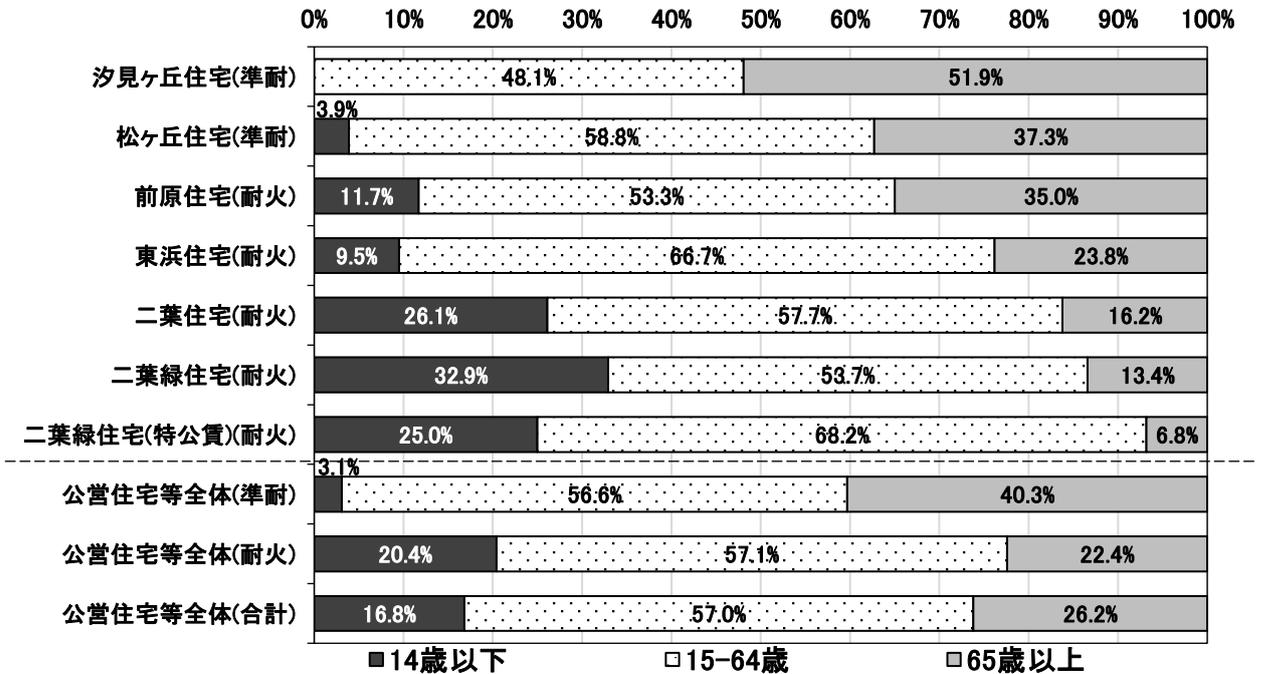
種別	No.	住宅名	構造	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代以上	目的外	入居世帯数合計	管理戸数
町営住宅	1	汐見ヶ丘住宅	PC準耐2階建	0	0	0	1	3	14	0	18	21
	2	松ヶ丘住宅	PC準耐2階建	0	0	3	4	18	33	0	58	94
	3	前原住宅	PC耐火3・4階建	0	2	10	17	11	49	4	93	104
	4	東浜住宅	PC耐火3階建	0	1	2	5	3	10	0	21	24
	5	二葉住宅	RC耐火2階建	3	3	17	11	4	16	0	54	56
	6	二葉緑住宅	PC耐火3階建 RC耐火3階建	1	4	11	5	3	6	0	30	30
特公賃	7	二葉緑住宅	RC耐火3階建	0	2	5	6	2	1	0	16	21
公営住宅等全体		準耐計		0	0	3	5	21	47	0	76	115
		耐火計		4	12	45	44	23	82	4	214	235
		合計		4	12	48	49	44	129	4	290	350
		構成比		1.4%	4.1%	16.6%	16.9%	15.2%	44.5%	1.4%	100.0%	-

資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

3 入居者の年齢構成

- ・ 公営住宅等全体の入居者の年齢構成は、15-64歳が57.0%と最も高く、次いで65歳以上が26.2%、14歳以下が16.8%となっている。
- ・ 住宅別でみると、汐見ヶ丘住宅では65歳以上が5割を占めている。

図 入居者の年齢構成比（住宅別）



資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

表 入居者の年齢構成（住宅別）

(人)

種別	No.	住宅名	構造	14歳以下	15-64歳	65歳以上			入居者数合計
						65-74歳	75歳以上	合計	
町営住宅	1	汐見ヶ丘住宅	PC 準耐 2 階建	0	13	6	8	14	27
	2	松ヶ丘住宅	PC 準耐 2 階建	4	60	18	20	38	102
	3	前原住宅	PC 耐火 3・4 階建	21	96	33	30	63	180
	4	東浜住宅	PC 耐火 3 階建	4	28	3	7	10	42
	5	二葉住宅	RC 耐火 2 階建	37	82	13	10	23	142
	6	二葉緑住宅	PC 耐火 3 階建 RC 耐火 3 階建	27	44	6	5	11	82
特公賃	7	二葉緑住宅	RC 耐火 3 階建	11	30	2	1	3	44
公営住宅等全体			準耐 計	4	73	24	28	52	129
			耐火 計	100	280	57	53	110	490
			合計	104	353	81	81	162	619
			構成比	16.8%	57.0%	13.1%	13.1%	26.2%	100.0%

資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

4 居住面積水準

- ・居住面積水準に照らして最低居住面積水準未達の状況をみると、公営住宅等全入居世帯のうち水準未達は1世帯（0.3%）である。
- ・住宅別でみると、最低居住面積水準以下の世帯が存在するのは、松ヶ丘住宅（1世帯）である。
- ・世帯人員別でみると、単身世帯及び2人世帯が総入居世帯の6割以上を占めることから、充足した住戸規模（専有面積）を供給していると言える。

表 世帯人員別世帯数と居住面積水準（住宅別）

種別	No.	住宅名	最低居住面積水準（下段：世帯人員）							目的外	合計（世帯）	住戸規模（㎡）	居住面積水準未達	
			25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡以上				未達世帯	未達世帯率
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上					
町営住宅	1	汐見ヶ丘住宅	9	9	0	0	0	0	0	0	18	42.74	0	0.0%
	2	松ヶ丘住宅	30	18	7	2	0	0	1	0	58	55.47	1	1.7%
	3	前原住宅	35	31	12	8	3	0	0	4	93	61.47	0	0.0%
	4	東浜住宅	9	7	1	4	0	0	0	0	21	61.40	0	0.0%
	5	二葉住宅	12	16	11	10	5	0	0	0	54	70.12	0	0.0%
	6	二葉緑住宅	3	14	5	5	2	1	0	0	30	70.29	0	0.0%
特公債	7	二葉緑住宅	1	6	6	2	1	0	0	0	16	65.48	0	0.0%
公営住宅等全体 準耐 計			39	27	7	2	0	0	1	0	76	-	1	1.3%
公営住宅等全体 耐火 計			60	74	35	29	11	1	0	4	214	-	0	0.0%
公営住宅等全体 合計			99	101	42	31	11	1	1	4	290	-	1	0.3%

注1：入居者を全員成人として算定する。

資料：大洗町(令和3(2021年4月1日現在))

注2：住戸規模（専有面積）は、住宅ごとの最大専有面積とする。

参考 最低居住水準面積の算定方法

	世帯人数別の最低居住面積（単位：㎡）						
	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
① 単身者：25㎡							
② 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡	25	30	40	50	60	70	80以上

住生活基本計画における「居住面積水準」より

5 収入分位

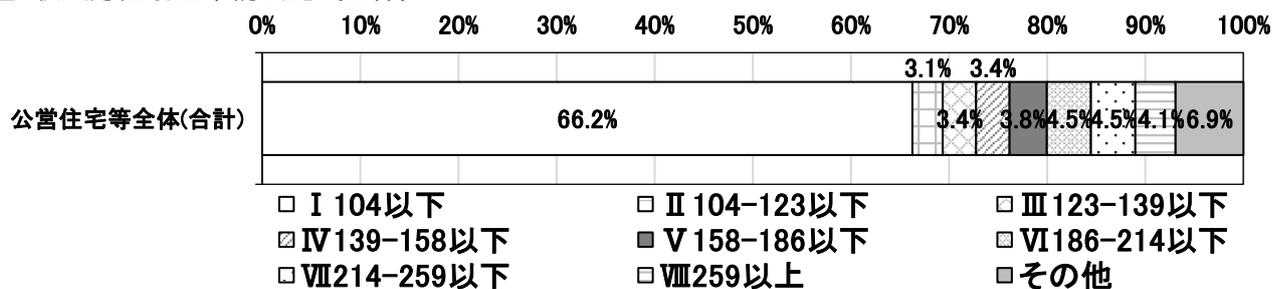
- 公営住宅等は、入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ位から第Ⅷ位までの8段階に区分している。入居時の資格は第Ⅳ区分までとなっている。
- 公営住宅等入居者の収入分位をみると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が76.1%、その他と本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が16.9%となっている。
- 収入分位別の世帯割合は、第Ⅰ位が66.2%と最も多い
- 住宅別でみると、東浜住宅の第Ⅰ位が76.2%と8割近くになっている。
- 特定公共賃貸住宅の二葉緑住宅は、中堅所得者世帯向けのため、その他となる。

表 収入分位別世帯数（住宅別）

種別	No.	住宅名	管理戸数	入居世帯	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）								合計（戸）		
					Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ	Ⅶ	Ⅷ		その他	
					104以下	104-123以下	123-139以下	139-158以下	158-186以下	186-214以下	214-259以下	259以上			
世帯数 (戸)	町営住宅	1 汐見ヶ丘住宅	21	18	9	0	0	1	1	3	1	1	2	18	
		2 松ヶ丘住宅	94	58	41	2	2	1	2	2	3	4	1	58	
		3 前原住宅	104	93	67	1	1	3	5	3	8	4	1	93	
		4 東浜住宅	24	21	16	0	2	0	0	1	0	2	0	21	
		5 二葉住宅	56	54	38	5	4	2	1	2	1	1	0	54	
		6 二葉緑住宅	30	30	21	1	1	3	2	2	0	0	0	30	
	特公賃	7 二葉緑住宅	21	16	0	0	0	0	0	0	0	0	16	16	
	公営住宅等全体 準耐 計			115	76	50	2	2	2	3	5	4	5	3	76
	公営住宅等全体 耐火 計			235	214	142	7	8	8	8	8	9	7	17	214
	公営住宅等全体 合計			350	290	192	9	10	10	11	13	13	12	20	290
構成比 (%)	町営住宅	1 汐見ヶ丘住宅	21	18	50.0%	0.0%	0.0%	5.6%	5.6%	16.7%	5.6%	5.6%	11.1%	100.0%	
		2 松ヶ丘住宅	94	58	70.7%	3.4%	3.4%	1.7%	3.4%	3.4%	5.2%	6.9%	1.7%	100.0%	
		3 前原住宅	104	93	72.0%	1.1%	1.1%	3.2%	5.4%	3.2%	8.6%	4.3%	1.1%	100.0%	
		4 東浜住宅	24	21	76.2%	0.0%	9.5%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	9.5%	0.0%	100.0%	
		5 二葉住宅	56	54	70.4%	9.3%	7.4%	3.7%	1.9%	3.7%	1.9%	1.9%	0.0%	100.0%	
		6 二葉緑住宅	30	30	70.0%	3.3%	3.3%	10.0%	6.7%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	特公賃	7 二葉緑住宅	21	16	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	
	公営住宅等全体 準耐 計			115	76	65.8%	2.6%	2.6%	2.6%	3.9%	6.6%	5.3%	6.6%	3.9%	100.0%
	公営住宅等全体 耐火 計			235	214	66.4%	3.3%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	4.2%	3.3%	7.9%	100.0%
	公営住宅等全体 合計			350	290	66.2%	3.1%	3.4%	3.4%	3.8%	4.5%	4.5%	4.1%	6.9%	100.0%

資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

図 収入分位別世帯構成比（全体）

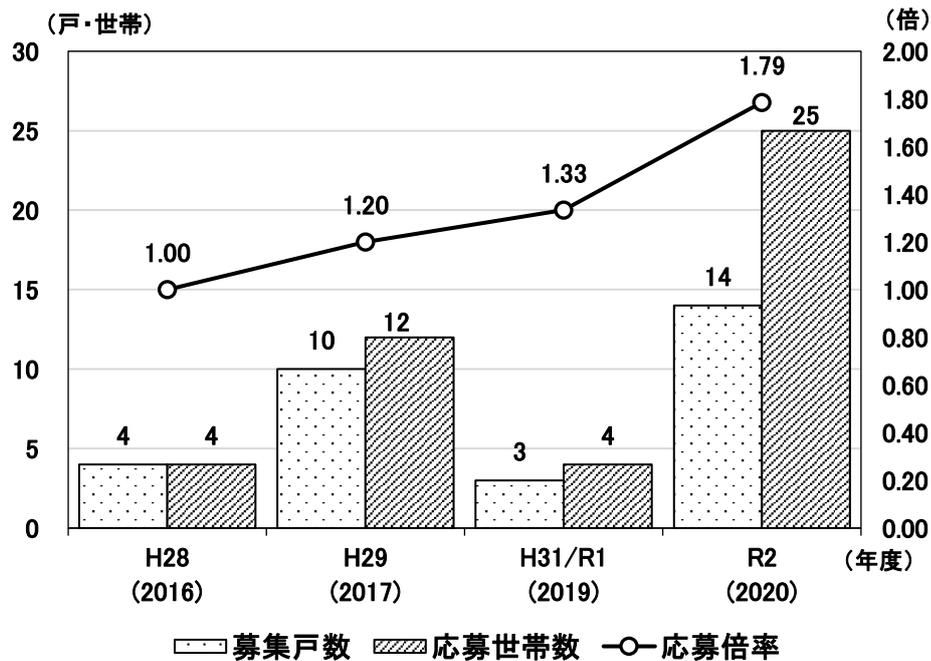


資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

6 応募倍率の状況

- 令和2（2020）年度に応募状況は、募集戸数14戸に対し、応募世帯数が25世帯で、応募倍率は1.79倍となっている。
- 平成28(2016)年度から過去4年間の応募倍率の推移をみると、募集がなかった平成30(2018)年度を除くと、令和2（2020）年度まで上昇し続けている。

図 応募倍率の推移



資料：大洗町(令和2(2021)年4月1日現在)

表 応募状況

(世帯)

年度	募集戸数	応募世帯数	応募倍率	入居世帯
H28(2016)	4	4	1.00	2
H29(2017)	10	12	1.20	6
H31/R1(2019)	3	4	1.33	3
R2(2020)	14	25	1.79	14
合計(4年間)	31	45		25
平均(4年間)	7.8	11.3	1.45	6.3

※H30の応募状況がないため、記載なし。

資料：大洗町(令和2(2021)年4月1日現在)

7 収入超過者・高額所得者に対する取組み状況

- 毎年全入居者に次年度の家賃を通知しており、収入超過者に認定された者に対しては、収入超過者認定決定通知書を送付している。収入超過者は、町営住宅の明け渡し努力義務があるため、通知書の送付により、自主的な明け渡しに努めていただいている。
- 高額所得者に認定された世帯に関しては、明渡請求前に明け渡しの意向があるかを確認し、自主的な明け渡しに努めていただくようお願いをし、明け渡しに努めていただいている。

表 収入超過者・高額所得者数の推移

(世帯)

年度	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31/R1 (2019)	R2 (2020)	平均 (5年間)
収入超過者	33	31	31	38	39	34.4
高額所得者	0	0	2	1	0	0.6

資料：大洗町(令和3(2021)年4月1日現在)

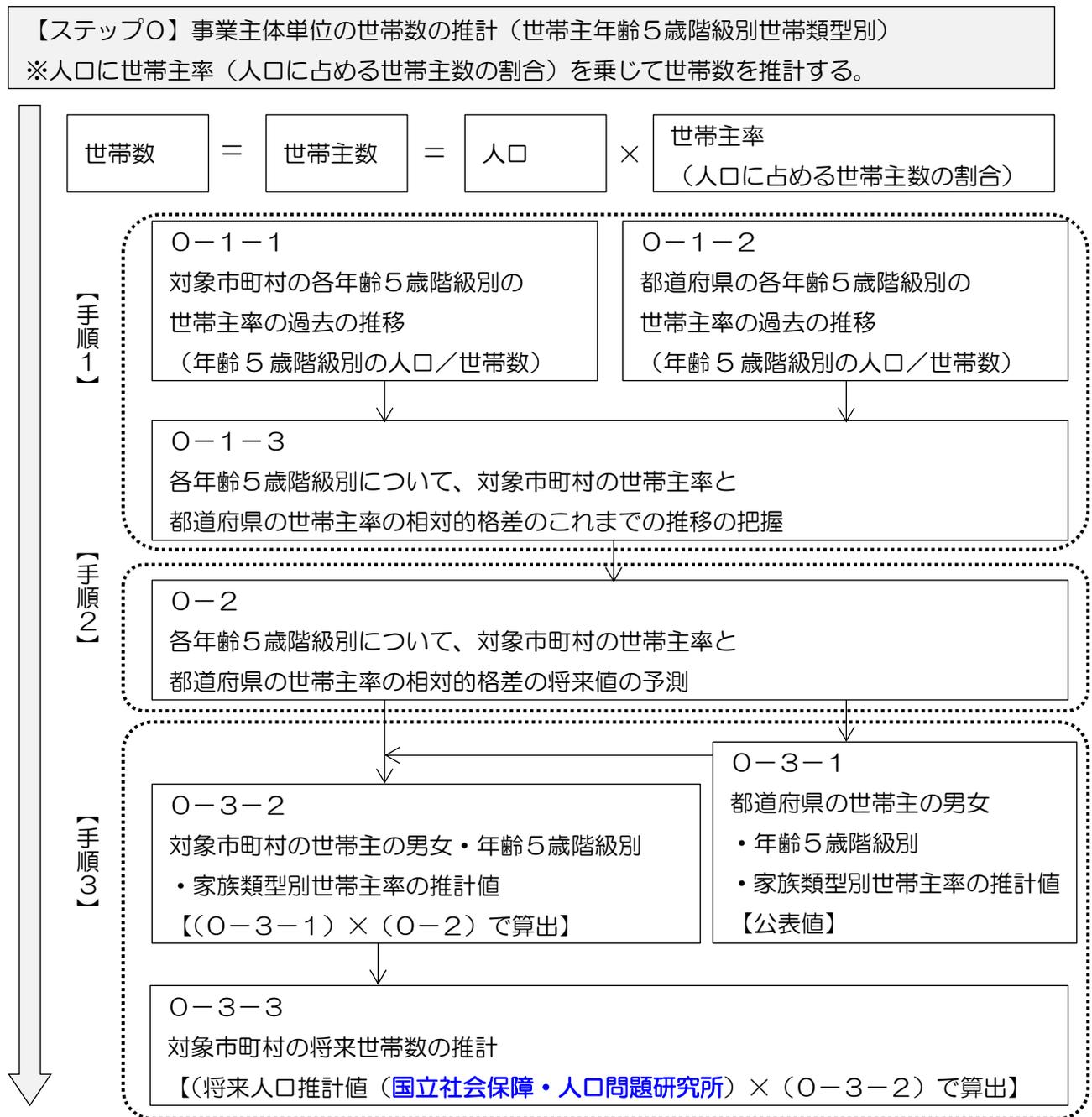
1-3 公営住宅等の需要推計

1 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

(1)ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）の算定方法

- ・策定指針に基づき、「ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）」を行い、将来（30年程度の中長期）における公営住宅等の施策対象世帯数のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満世帯）を推計する。
- ・推計の流れは、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」において示されているストック量の推計に準じて、以下のとおり実施する。

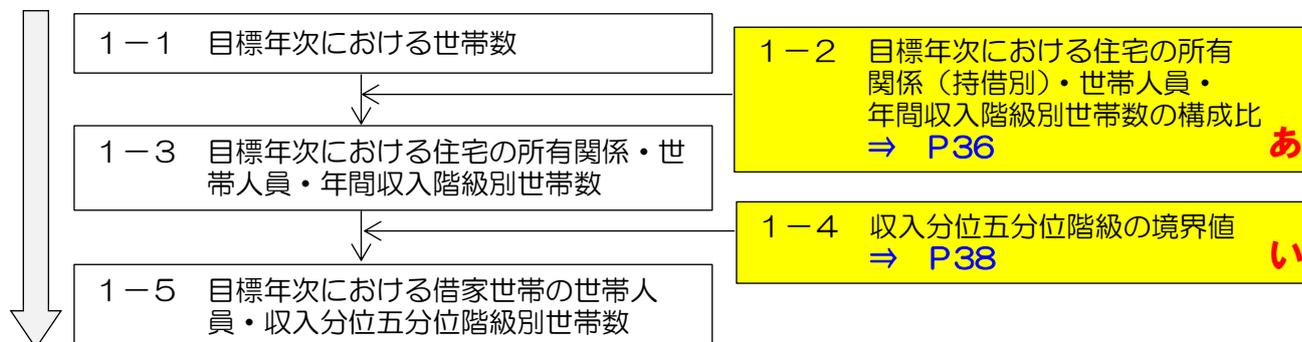
図 将来のストック量の推計の流れ



【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

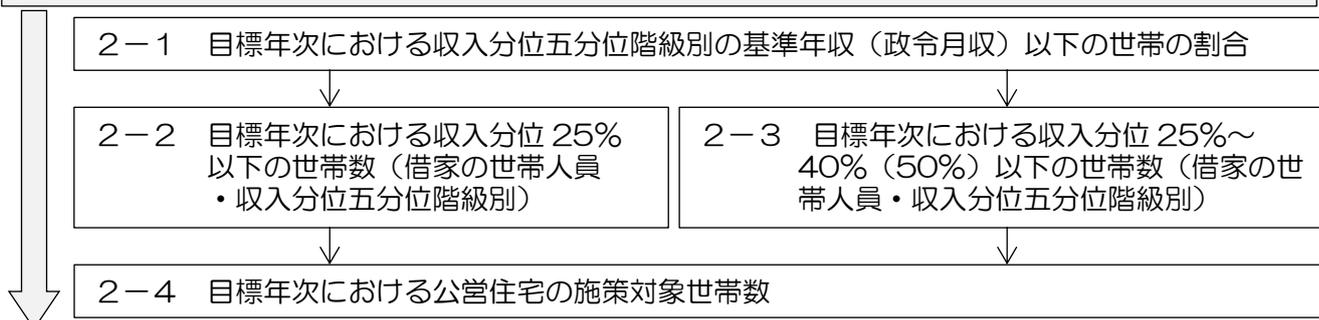
※将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

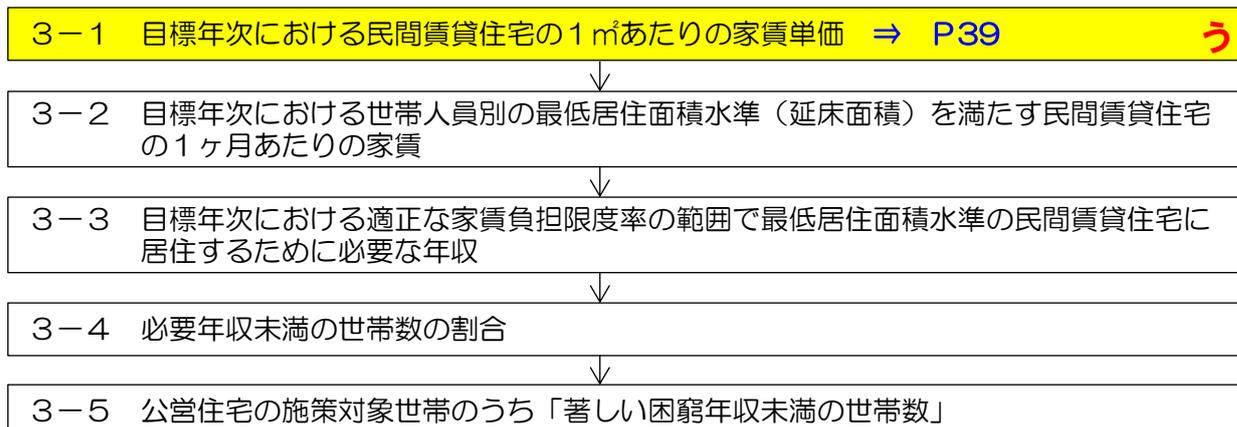
※公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

※公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。



(2) スtock推計結果からみた本町における著しい困窮年収未満世帯の検討

・Stock推計では、以下の3つの変数を、自ら設定する構成となっている。

- ① 目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比
- ② 年間収入分位五分位階級の境界値
- ③ 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

① 目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比

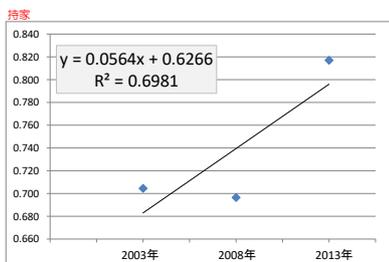
・借家率と年度との相関（決定係数： R^2 ）が最も高い近似式は㊸線形近似であるが、㊸線形近似から予測される借家数は、2015年の1,239世帯から2040年の315世帯まで減少し、このような急激な減少は考えにくい。

・2018年住宅・土地統計調査より借家率を確認したところ25.5%と、2013年の18.3%より高くなっているため、将来の値が収束傾向を示す㊹対数近似を採用する。参考に、全国も借家率は収束する傾向が確認されている。

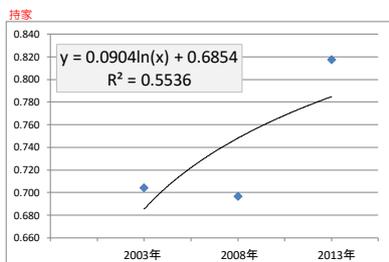
・・・あ

（決定係数： R^2 ）	㊸線形近似	㊹対数近似	㊺指数近似
持ち家	0.6981	0.5536	0.7176
借家	0.6981	0.5536	0.6331
平均	0.6981	0.5536	0.6754

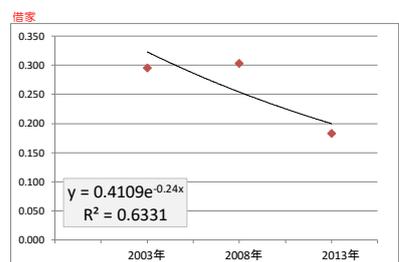
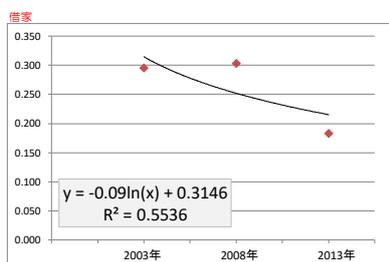
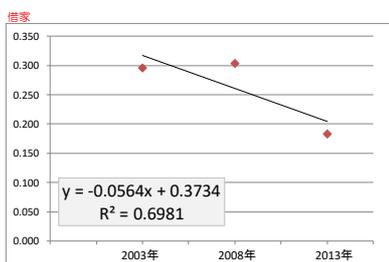
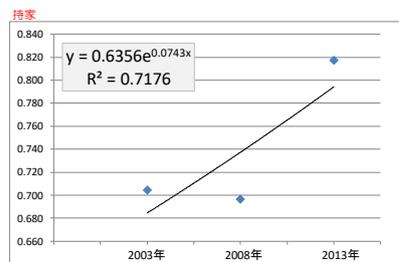
A. 線形近似式の当てはめ



B. 対数近似式の当てはめ



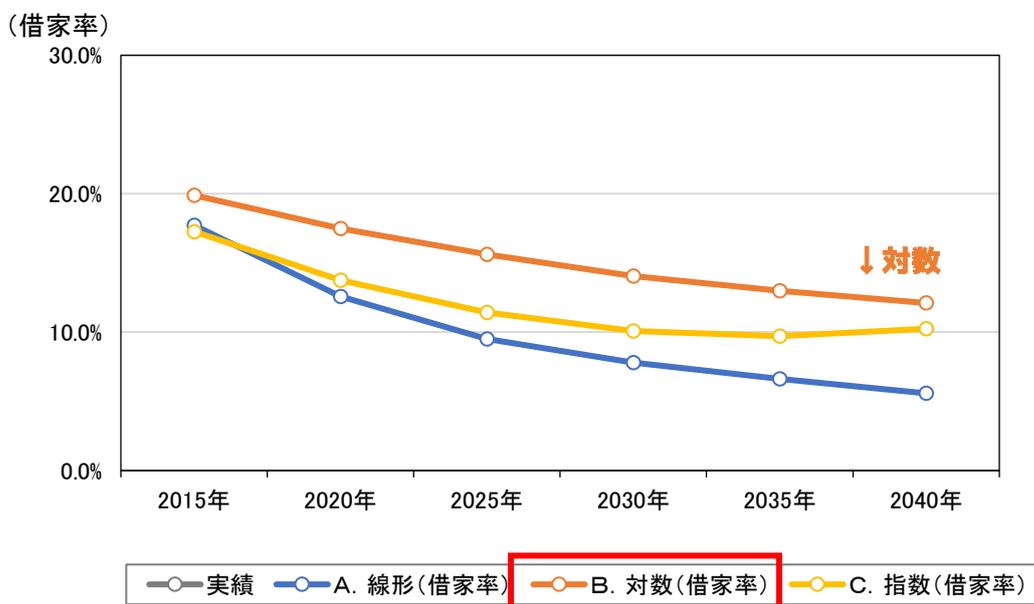
C. 指数近似式の当てはめ



- 各推計別の将来世帯数及び借家数は、以下ようになる。

(世帯数)

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
一般世帯総数	6,995	6,820	6,596	6,327	5,994	5,640
借家数						
A. 線形	1,239	858	627	493	397	315
B. 対数	1,391	1,193	1,030	888	778	683
C. 指数	1,208	938	753	637	582	578
A. 線形(借家率)	17.7%	12.6%	9.5%	7.8%	6.6%	5.6%
B. 対数(借家率)	19.9%	17.5%	15.6%	14.0%	13.0%	12.1%
C. 指数(借家率)	17.3%	13.8%	11.4%	10.1%	9.7%	10.2%



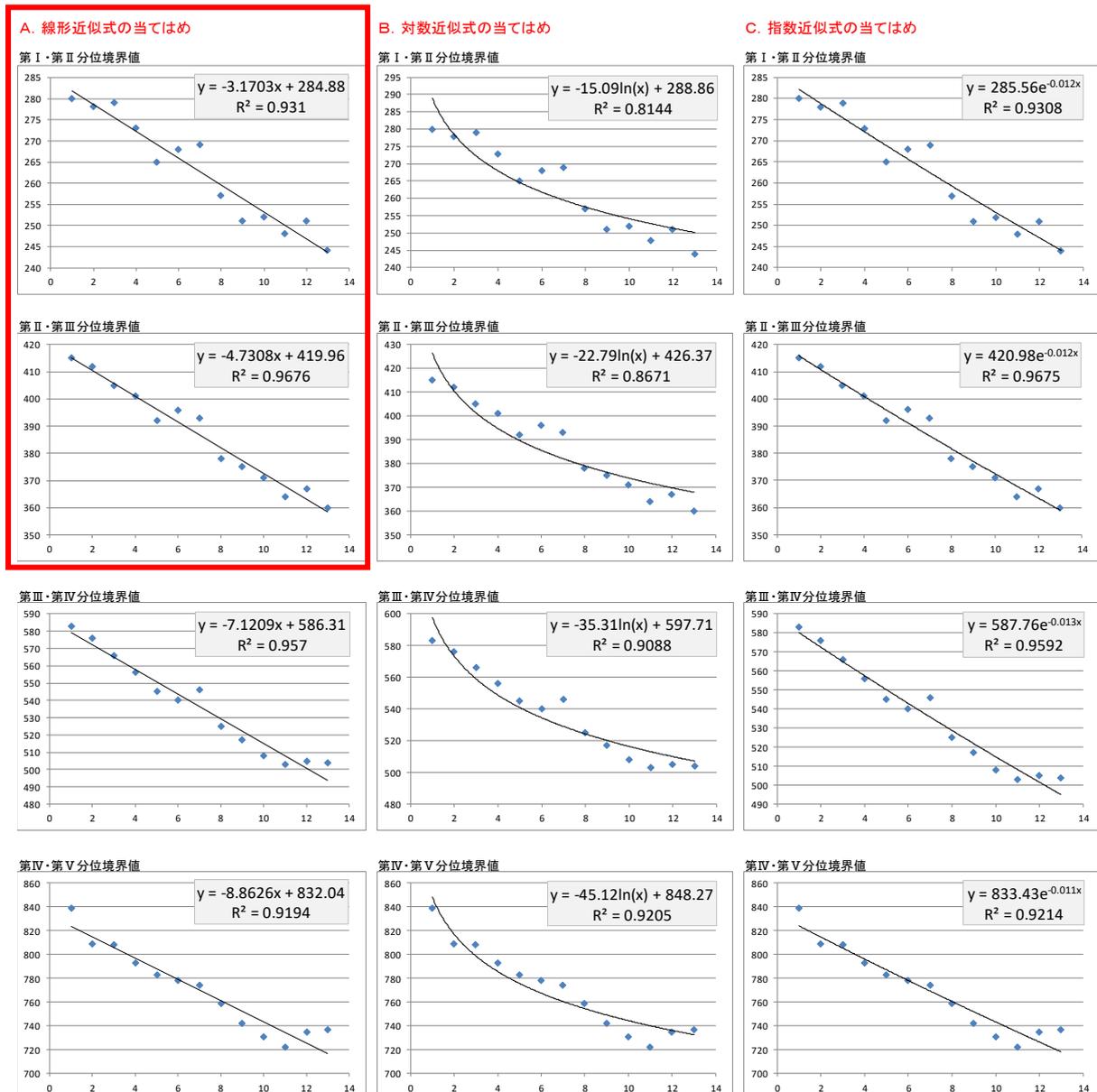
② 年間収入分位五分位階級の境界値

- 各分位の境界値と年度との相関（決定係数：R²）をみる。
- 年間収入分位五分位階級の境界値の決定係数の平均が最も高いのは◎指数近似であるが、年間収入が少なく、住宅に困窮する可能性が高いⅠ・Ⅱ及びⅡ・Ⅲの境界値の決定係数が高いⒶ線形近似を選択する。

・・・い

(決定係数：R ²)	Ⓐ線形近似	Ⓑ対数近似	◎指数近似	直近実績値
Ⅰ・Ⅱ	0.9310	0.8144	0.9308	-
Ⅱ・Ⅲ	0.9676	0.8671	0.9675	-
Ⅲ・Ⅳ	0.9570	0.9088	0.9592	-
Ⅳ・Ⅴ	0.9194	0.9205	0.9214	-
平均	0.9438	0.9277	0.9447	-

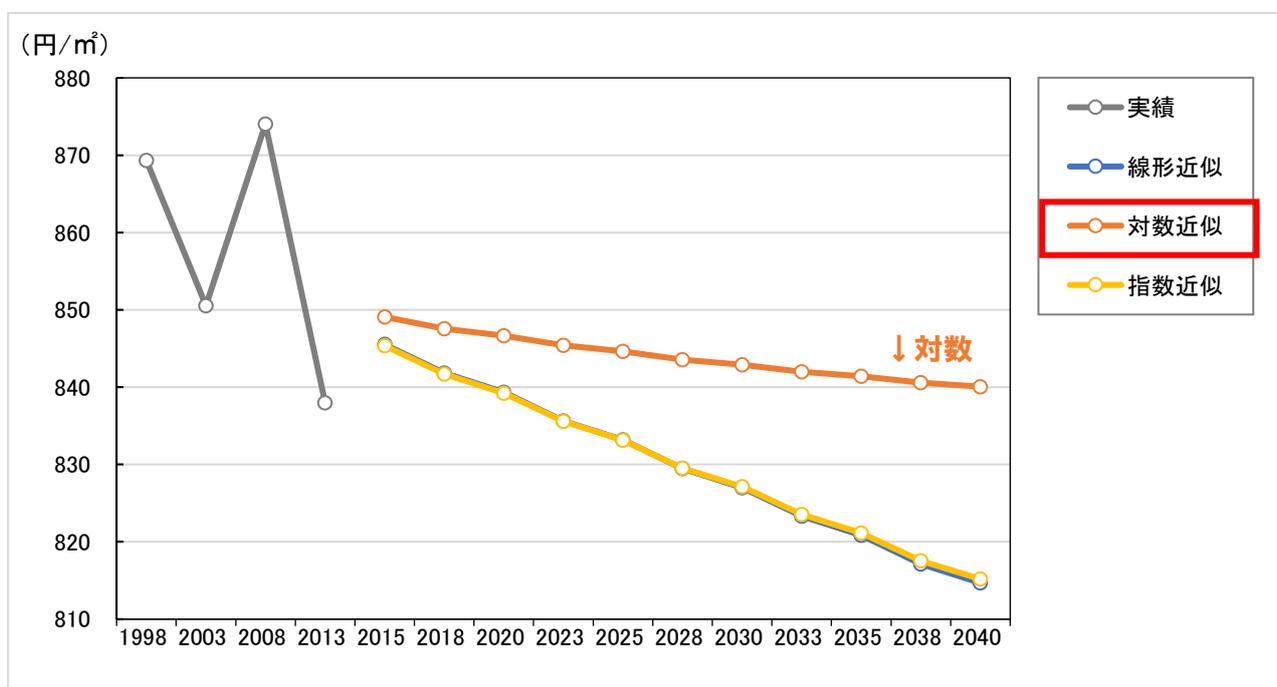
	第Ⅰ・第Ⅱ分位	第Ⅱ・第Ⅲ分位	第Ⅲ・第Ⅳ分位	第Ⅳ・第Ⅴ分位
2002年	280	415	583	839
2003年	278	412	576	809
2004年	279	405	566	808
2005年	273	401	556	793
2006年	265	392	545	783
2007年	268	396	540	778
2008年	269	393	546	774
2009年	257	378	525	759
2010年	251	375	517	742
2011年	252	371	508	731
2012年	248	364	503	722
2013年	251	367	505	735
2014年	244	360	504	737



③ 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

- 1㎡あたりの家賃単価と年度の相関（決定係数： R^2 ）が最も高い近似式は◎指数近似であるが、◎指数近似から予測される1㎡あたりの家賃単価は、2015年より2040年までに下がる傾向を示しており、このような急激な減少は考えにくい。よって1㎡あたりの家賃単価の減少の割合が最も少ない㊸対数近似を採用する。 …う

（決定係数： R^2 ）	
㊶線形近似	0.2437
㊸対数近似	0.1958
◎指数近似	0.2480



④ まとめ

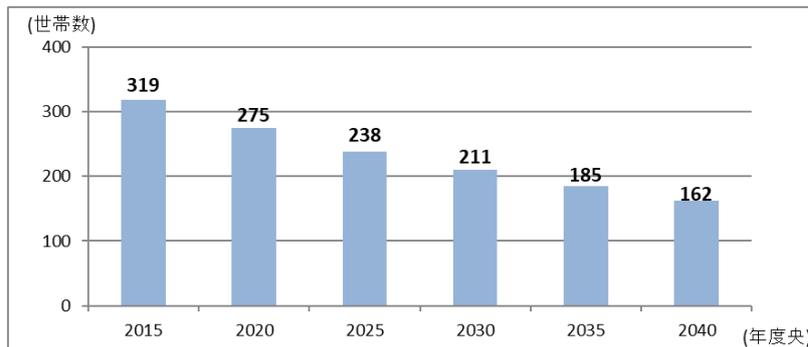
- ①～③の検討結果（㊸対数、㊹線形、㊺対数）を踏まえ、本町における著しい困窮年収未満世帯数は、2040年度央は**162世帯**と推計される。

■著しい困窮年収未満の世帯の総数

年度央	2015	2020	2025	2030	2035	2040
著しい困窮年収未満の世帯数	319	275	238	211	185	162

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

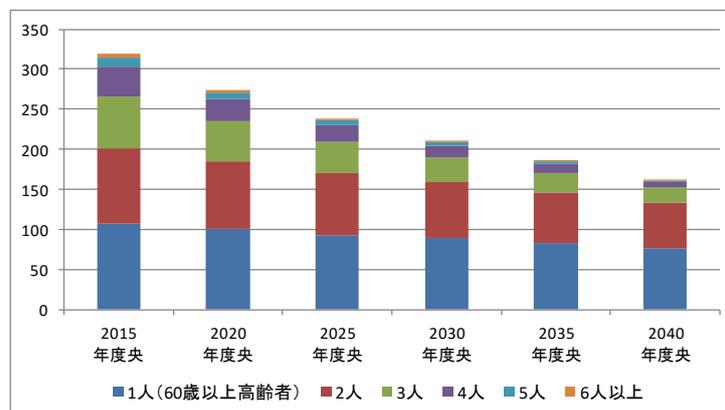
■著しい困窮年収未満の世帯



■（参考）推計パターン別著しい困窮年収未満世帯数

■世帯数		2015年度央	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央
1人（60歳以上高齢者）		107	100	94	89	84	77
2人		94	85	77	70	63	55
3人		65	50	38	30	25	20
4人		37	28	21	16	11	7
5人		12	8	6	4	3	2
6人以上		4	3	2	2	1	1
合計		319	275	238	211	185	162

■構成割合		2015年度央	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央
1人（60歳以上高齢者）		33.4%	36.5%	39.3%	42.2%	45.1%	47.8%
2人		29.6%	31.1%	32.5%	33.1%	33.8%	34.2%
3人		20.5%	18.1%	15.9%	14.4%	13.2%	12.1%
4人		11.5%	10.1%	8.8%	7.6%	5.8%	4.4%
5人		3.6%	3.0%	2.6%	2.0%	1.4%	1.1%
6人以上		1.3%	1.1%	0.9%	0.7%	0.6%	0.4%
合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



■（参考）推計パターン別著しい困窮年収未満世帯数

あ い う

① 世帯の年間収入 階級・世帯人 員・住宅の所有 の関係	② 年間収入 五分位 境界値	③ 民間借家の 1㎡あたり 家賃	一般世帯総数		借家総数		著しい困窮年収未満世帯数					
			2015年 世帯 総数	2040年 世帯 総数	2015年 借家 総数	2040年 借家 総数	合計		世帯総数に 占める割合		借家総数に 占める割合	
							2015 年度 中央	2040 年度 中央	2015 年度 中央	2040 年度 中央	2015 年度 中央	2040 年度 中央
A. 線形	A. 線形	A. 線形	6,820	5,273	1,239	315	298	44	4.4%	0.8%	24.1%	14.1%
A. 線形	A. 線形	B. 対数	6,820	5,273	1,239	315	298	46	4.4%	0.9%	24.1%	14.5%
A. 線形	A. 線形	C. 指数	6,820	5,273	1,239	315	298	45	4.4%	0.8%	24.1%	14.1%
A. 線形	B. 対数	A. 線形	6,820	5,273	1,239	315	299	44	4.4%	0.8%	24.1%	14.1%
A. 線形	B. 対数	B. 対数	6,820	5,273	1,239	315	299	46	4.4%	0.9%	24.1%	14.5%
A. 線形	B. 対数	C. 指数	6,820	5,273	1,239	315	299	45	4.4%	0.8%	24.1%	14.1%
A. 線形	C. 指数	A. 線形	6,820	5,273	1,239	315	298	44	4.4%	0.8%	24.1%	14.1%
A. 線形	C. 指数	B. 対数	6,820	5,273	1,239	315	298	46	4.4%	0.9%	24.1%	14.5%
A. 線形	C. 指数	C. 指数	6,820	5,273	1,239	315	298	45	4.4%	0.8%	24.1%	14.1%
B. 対数	A. 線形	A. 線形	6,820	5,273	1,391	683	319	158	4.7%	3.0%	22.9%	23.2%
B. 対数	A. 線形	B. 対数	6,820	5,273	1,391	683	319	162	4.7%	3.1%	22.9%	23.7%
B. 対数	A. 線形	C. 指数	6,820	5,273	1,391	683	319	158	4.7%	3.0%	22.9%	23.2%
B. 対数	B. 対数	A. 線形	6,820	5,273	1,391	683	320	162	4.7%	3.1%	23.0%	23.7%
B. 対数	B. 対数	B. 対数	6,820	5,273	1,391	683	320	166	4.7%	3.1%	23.0%	24.3%
B. 対数	B. 対数	C. 指数	6,820	5,273	1,391	683	320	162	4.7%	3.1%	23.0%	23.7%
B. 対数	C. 指数	A. 線形	6,820	5,273	1,391	683	319	159	4.7%	3.0%	22.9%	23.3%
B. 対数	C. 指数	B. 対数	6,820	5,273	1,391	683	319	163	4.7%	3.1%	22.9%	23.9%
B. 対数	C. 指数	C. 指数	6,820	5,273	1,391	683	319	159	4.7%	3.0%	22.9%	23.3%
C. 指数	A. 線形	A. 線形	6,820	5,273	1,208	578	309	64	4.5%	1.2%	25.6%	11.1%
C. 指数	A. 線形	B. 対数	6,820	5,273	1,208	578	309	66	4.5%	1.3%	25.6%	11.4%
C. 指数	A. 線形	C. 指数	6,820	5,273	1,208	578	309	64	4.5%	1.2%	25.6%	11.1%
C. 指数	B. 対数	A. 線形	6,820	5,273	1,208	578	310	66	4.5%	1.2%	25.6%	11.4%
C. 指数	B. 対数	B. 対数	6,820	5,273	1,208	578	310	67	4.5%	1.3%	25.6%	11.7%
C. 指数	B. 対数	C. 指数	6,820	5,273	1,208	578	310	66	4.5%	1.2%	25.6%	11.4%
C. 指数	C. 指数	A. 線形	6,820	5,273	1,208	578	309	65	4.5%	1.2%	25.6%	11.2%
C. 指数	C. 指数	B. 対数	6,820	5,273	1,208	578	309	66	4.5%	1.3%	25.6%	11.5%
C. 指数	C. 指数	C. 指数	6,820	5,273	1,208	578	309	65	4.5%	1.2%	25.6%	11.2%

2 将来のストック量の推計

- ・平成30年1月に国土交通省住宅局住宅総合整備課から「著しい困窮年収未満の世帯」への対応の考えについての事務連絡があり、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含む借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯」へ対する、公営住宅等及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストック量の妥当性を確認する。

ステップ1 ストック推計結果の整理

- ・ストック推計結果に基づき、2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯の推移を表形式等で整理する。（⇒P43参照）



ステップ2 住宅ストックの概況の把握

- ・平成30年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、現在の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。（⇒P43参照）



ステップ3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

① 民間賃貸住宅の市場家賃の把握

- ・平成30年の住宅・土地統計調査結果を用いて、現在の「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握する。（⇒P44参照）

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・「低廉な家賃」⇒住宅扶助費※一般基準上限額以内の家賃を低廉な家賃と設定（⇒P44参照）

※生活保護法に位置付けられている8種類の扶助の一つ。住宅扶助（家賃・間代等）の限度額（共益費・管理費は含まない）は世帯の人数等によって異なる。

- ・「一定の質」⇒最低居住水準を満たす住宅を一定の質と設定（⇒P45参照）

③ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。（⇒P46参照）
- ・「民間借家（専用住宅）数」に対する「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の割合と同程度の住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅」とする。（⇒P46参照）



ステップ4 著しい困窮年収未満の世帯への対応と2040年度までの目標管理戸数の確認

- ・2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理する。（⇒P47参照）
- ・「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅の2040年度（令和22年）の目標管理戸数を設定する。（⇒P47参照）

ステップ1 スtock推計結果の整理

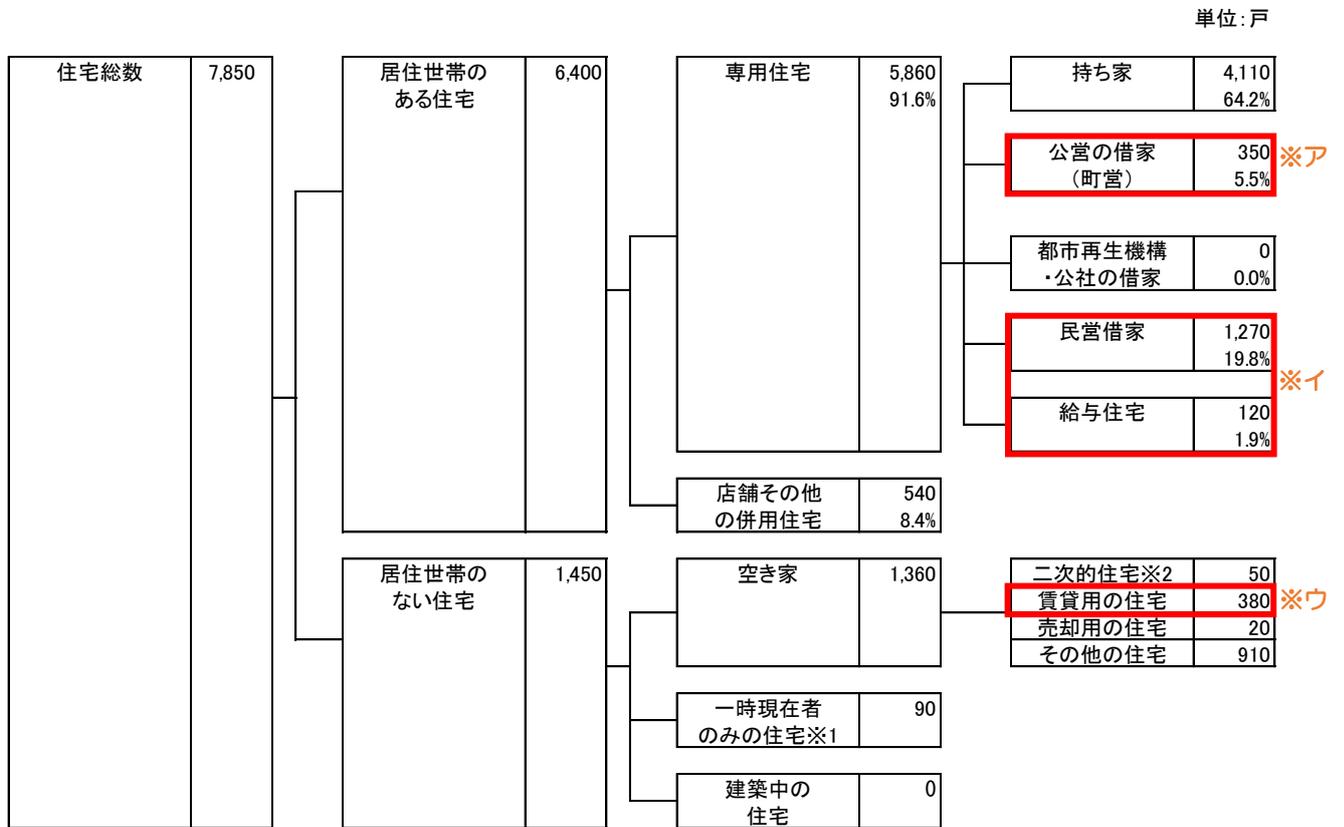
・Stock推計結果に基づき、本町におけるStock推計結果(㊸対数、㊹線形、㊸対数)を整理する。

単位：年度	2020	2025	2030	2035	2040
総世帯数 (単位：世帯)	6,596	6,327	5,994	5,640	5,273
著しい困窮年収未満の 世帯数(単位：世帯)	275	238	211	185	162
	100%	87%	77%	68%	59%

ステップ2 住宅Stockの概況の把握

※%は2020年度を基準にした場合の増減割合

・平成30年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、本町の所有関係別の住宅Stock数等を把握する。



※ア：「公営の借家」は、令和3年に管理している350戸の実数を記載している。

※イ：「民間賃貸住宅」は、民営借家1270戸と給与借家120戸の総数1390戸である。

※ウ：「空き家となっている賃貸用の住宅」は、380戸ある。

資料：平成30年住宅・土地統計調査

ステップ3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

① 民間賃貸住宅の市場家賃の把握

国交省が提示している平成30年の「住宅・土地統計調査結果（確定集計 都道府県編（都道府県・市町村） 市区町村 第112-3表）」を用いて民間賃貸住宅の市場家賃等を把握する。

Type of dwelling (2 Groups) and	総数	1か月当たり家賃・間代										1か月当たり家賃・間代(円)		1か月当たり共益費・管理費(円)		
		Monthly rent										Monthly rent (yen)		Monthly charge for common services (yen)		
		0円	1~10,000円	10,000	20,000	40,000	60,000	80,000	100,000	150,000 ~200,000	200,000円 以上	不詳	家賃(円)を 含む	家賃(円)を 含まない	0円を 含む	0円を 含まない
Total		Under									and over	Not reported	Incl. 0 yen	Excl. 0 yen	Incl. 0 yen	Excl. 0 yen
009 大 浜 町 Yoshida-machi 6-B (その1居住室の 数) 6-B and under	1,650	60	40	300	460	540	150	20	10	-	-	70	35,516	36,829	1,021	3,169
19 畳 以下 and under	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.0 畳 ~ 11.9畳	400	-	-	-	190	210	-	-	-	-	-	-	39,549	39,549	578	3,000
12.0 ~ 17.9	530	-	20	70	140	160	60	-	-	-	-	70	37,923	37,923	924	2,326
18.0 ~ 23.9	350	-	20	150	120	30	10	20	-	-	-	-	28,756	28,756	716	2,025
24.0 ~ 29.9	220	-	-	80	10	70	60	-	-	-	-	-	36,601	36,601	1,570	3,175
30.0 畳 以上 and over	160	60	-	-	10	60	20	-	10	-	-	-	31,878	49,813	2,332	20,000
11.9畳以上居住室の 数 AV-8	1,723	0.00	0.00	18.71	14.39	18.66	21.14	31.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

資料:平成30年住宅・土地統計調査



畳数から面積を算出し、面積に対する1ヶ月当たり家賃・間代の戸数を按分

	0円	1~10,000 円 未満	10,000 ~20,000	20,000 ~40,000	40,000 ~60,000	60,000 ~80,000	80,000 ~100,000	100,000 ~150,000	150,000 ~200,000	200,000円 以上	不詳
25 m ² 以下	660	0	10	35	260	290	30	0	0	0	35
25 ~ 29m ²	260	0	10	35	70	80	30	0	0	0	35
30 ~ 39m ²	372	0	20	158	121	37	16	20	0	0	0
40 ~ 49m ²	202	1	0	72	9	64	54	0	0	0	0
50 ~ 59m ²	39	15	0	0	2	15	5	0	2	0	0
60 ~ 69m ²	39	15	0	0	2	15	5	0	2	0	0
70 ~ 79m ²	39	15	0	0	2	15	5	0	2	0	0
80m ² 以上	39	15	0	0	2	15	5	0	2	0	0
合計	1,650	60	40	300	470	530	150	20	10	0	70

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・国交省は「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」を以下の枠内の条件を満たすものと提示している。
- ・ただし、本町の「住宅扶助費一般基準上限額」が国交省の前提条件と数値が異なること等の課題があるため、国交省の提示した考え方を踏まえつつ、本町の実態に即した「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅（以後、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」という。）の算定を行う必要がある。

■国交省が提示した「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」

- ①A市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は20,000円未満、2人以上の世帯については、30,000円未満を「低廉な家賃」と考える。
- ②住宅面積が25平方メートル以上（1人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56（1981）年以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

【設定条件】（A市の場合）

級地	1人	2人	3~5人	6人	7人以上
3級地	24,200円	29,000円	31,500円	34,000円	38,000円

- ・今回の算定においては「【I】住宅扶助費一般基準上限額以下、【II】最低居住水準以上、【III】昭和56（1981）年以降建設」の民間賃貸住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」と定義した上で、本町の実態に即した算定を行う。

【本町における設定条件】

【Ⅰ】住宅扶助費一般基準上限額（茨城県）

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
2級地	35,400	42,000	46,000	50,000	55,000
3級地	34,000	41,000	44,000	48,000	53,000

※2級地：水戸市、日立市、土浦市、古河市、取手市

3級地：石岡市、龍ヶ崎市、常陸太田市、高萩市、牛久市、つくば市、ひたちなか市、鹿嶋市、守谷市、筑西市、那珂市（東海村）、稲敷市（三浦村）、北相馬郡（利根町）、上記以外の市町村

【Ⅱ】最低居住水準

1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡

※2人以上は「人数×10㎡+10㎡」

【Ⅲ】耐震性の確保（昭和56（1981）年以降に建設）

- ・国交省が提示している平成30年の「住宅・土地統計調査結果（確定集計 都道府県編（都道府県・市町村）市区町村 第6-3表）」を用いて本町の民間賃貸住宅における耐震化率を把握する。
⇒本町の民間借家における耐震化率は、**68.8%**である。

■最低居住水準以上かつ住宅扶助費一般基準上限額以下に該当する民間賃貸住宅

	0円	1万円	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～5万円	5～6万円	6万円
25㎡未満	×	×	×	×	×	×	×	×
25㎡以上 29㎡未満	○	○	○	○	×	×	×	×
30㎡以上 39㎡未満	○	○	○	○	○	×	×	×
40㎡以上 49㎡未満	○	○	○	○	○	×	×	×
50㎡以上 59㎡未満	○	○	○	○	○	×	×	×
60㎡以上 69㎡未満	○	○	○	○	○	×	×	×
70㎡以上 79㎡未満	○	○	○	○	○	×	×	×
80㎡以上	○	○	○	○	○	○	×	×

※：「○」の民間賃貸住宅のうち、耐震性の確保された（耐震化率＝68.8%）が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」となる。

		0円	1万円	1~2万円	2~3万円	3~4万円	4~5万円	5~6万円	6万円	不詳
			未満	未満	未満	未満	未満	未満	以上	
25 m ² 未 満	625	0	10	35	130	130	145	145	30	0
25 ~ 29m ²	228	3	10	35	35	35	40	40	30	0
30 ~ 39m ²	386	14	20	158	61	61	19	19	36	0
40 ~ 49m ²	204	4	0	72	5	5	32	32	55	0
50 ~ 59	28	4	0	0	1	1	7	7	7	0
60 ~ 69	28	4	0	0	1	1	7	7	7	0
70 ~ 79	28	4	0	0	1	1	7	7	7	0
80m ² 以上	55	31	0	0	1	1	7	7	7	0
合計	1,581	61	40	300	235	235	265	265	180	

網掛け部分の総数「539戸」の民間賃貸住宅のうち、耐震性の確保された（耐震化率＝68.8％）が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【民間賃貸住宅】」となる。

③ 本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・「②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定」を踏まえて、本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。

① 「民間賃貸住宅」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅	539戸	a
本町の民間賃貸住宅のうち昭和56年以降に建設した割合	68.8%	b
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【民間賃貸住宅】	370戸	c = a × b

- ・現在賃貸物件として活用されている賃貸住宅のうち**370戸**が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。

② 「賃貸用の空き家」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	370戸	c = a × b
民間賃貸住宅の総数（民間借家＋給与借家の総数）…※イ	1,390戸	d (1,270+120)
民間賃貸住宅のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の割合	26.6%	e = c / d (e = 370/1,390)
空き家となっている賃貸用の住宅 …※ウ	380戸	f
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【賃貸用の空き家】	101戸	g = f × e (g = 440×17.9%)

- ・ただし、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の370戸以外に「空き家となっている賃貸用の住宅」380戸あり、このうち26.6%の**101戸**についても「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」に含めることが可能である。

- ・以上のことから、本町には370戸＋101戸の合計**471戸**が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。

ステップ4 著しい困窮年収未満世帯への対応と2040年度（令和22年度）の目標管理戸数の確認

- 2040年度の「著しい困窮年収未満世帯数」は162世帯と推計される。一方で備考欄に示すような考え方に基づくと2040年度の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」は377戸在するものと考えられ、将来ストック推計結果による2040年度の公営住宅等の235戸であり、450戸充足している。
- 町営住宅の将来値の設定にあたり、新たな供給を想定せず、耐用年限超過後順次廃止する方向としているが、将来、供給予定戸数が需要と大きく乖離することが確実となった場合は、廃止を前倒しにするなど、供給戸数の見直しを行う。

時期(単位:年度)			現状値	推計値			備考	
			2020	2025	2030	2035		2040
			R2	R7	R12	R17	R22	
1.世帯数			6,596	6,327	5,994	5,640	5,273	「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計より
			100.0%	95.9%	90.9%	85.5%	80.0%	H27年に対する割合
2. ストック(著しい困窮年収未満世帯)推計結果(単位:世帯)			275	238	211	185	162	「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計より
			100.0%	86.8%	76.8%	67.5%	59.0%	R2年に対する割合
3. 対応 (単位:戸)	公営住宅	町営	350	235	235	235	235	耐用年限に合わせた実数を採用
		県営	0	0	0	0	0	
		小計	350	235	235	235	235	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	都市再生機構	0	0	0	0	0	
		その他公的賃貸	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	
	低家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	370	355	336	316	296	世帯数の増減に合わせて変動すると仮定
		賃貸用の空き家	101	97	92	86	81	
		小計	471	452	428	403	377	
合計			821	687	663	638	612	
著しい困窮年収未満世帯に対する低家賃かつ一定の質が確保された住宅の充足状況			546	448	452	452	450	

④ 大洗町公共施設等総合管理計画との整合性の確認

【総合管理計画における方向性】

- 公共施設等の管理に関する基本的な考え方において、施設総量（総延床面積）の適正化を目指し、計画対象期間中（2016年～2035年）において総延床面積8%の削減を目指すことを示されている。
- 長寿命化の実施方針において、建て替え周期は大規模改修工事を経て60年とし、その時点で診断を行い、使用が可能であれば長寿命化改修工事を行い、80年まで長期使用し、コスト削減することを示している。
- 更新、改修の実施方針において、不具合が発生した際にその都度対応する事後保全ではなく、計画的に改修を実施していくことが重要となる。

【本計画の総合管理計画との整合性の確認】

- 公営住宅等における総延床面積の縮減は、既に耐用年限を超過している住宅や計画期間内に耐用年限を超過する住宅が115戸と、全体の約33%あり、これらを廃止する方向と想定すると、公営住宅等の総延床面積は8%以上の削減の見込みとなり、総合管理計画と整合が図れるといえる。（実際の削減量は、後述参照。）
- また、耐火構造の住宅については、築後60年経過後に診断を行い、継続使用が可能と判断できた場合は、長寿命化型工事を行い、築後80年後まで使用をすることで整合性を図る。

1-4 公営住宅等ストックの課題

- 本町の公営住宅等ストックの現状や管理状況、入居者状況を踏まえ、公営住宅等の課題を整理する。

1 将来の人口・世帯動向を踏まえたストック量への対応

- 本町の人口及び世帯数は将来的に減少することが予測され、合わせて著しい困窮年収未満世帯数についても同様に減少することがと予想される。そのため、世帯数の減少を踏まえた公営住宅等の管理戸数への見直しが必要である。

2 老朽化する公営住宅等への対応

- 本町の公営住宅等のうち、既に耐用年限を超過している住宅や計画期間内に耐用年限を超過する住宅が115戸と、全体の約33%を占め、中には耐震基準を満たしていないものもある。そのため、需要量をふまえつつ、計画的な用途廃止等について検討を進める必要がある。

3 長寿命化に資する維持管理の実施

- 総合管理計画に示されるように築後80年使用していくためには、事後保全ではなく、予防保全的な維持管理を行っていく必要がある。

4 入居者特性に応じた居住機能の確保

- 入居者世帯のうち高齢者の世帯が約26%を占めており、バリアフリー化など入居者特性に応じて居住機能を確保していく必要がある。

第2章 長寿命化に関する基本方針

- 公営住宅等は、住宅セーフティネットを形成する上での基本となるものである。安全で快適な公営住宅等を長期にわたり維持し、限られた公的住宅ストックを有効に活用していくために以下の方針を定める。

2-1 公営住宅等施策に関する方針

1 公営住宅等のストック量に対する対応

- 本町の著しい困窮年収未済世帯数は減少することが予測されているため、世帯数に応じた公営住宅等の管理戸数の見直しを行う。
- 本町の公営住宅等は、耐用年限を超過している住宅や、計画期間内に耐用年限を超過する住宅があるため、安全性の確保が難しい公営住宅等については計画的に用途廃止を行う。

2 入居者特性に応じた住宅の供給

- 高齢者などの入居者に対して設備水準の向上を図るなど、入居者特性に応じた居住空間の提供に努める。
- 計画的に用途廃止を行う公営住宅等の退去者のうち、住宅に困窮される方に対しては、既存民間賃貸住宅の家賃補助など入居者の移転等の支援を行う。
- 本町は、住民の生命等を災害から守るため、住民の居住に適当でないと認められる区域の住居の集団移転を促進することを目的とした防災集団促進事業の検討を進めており、移転対象者のうち住宅に困窮される方に対しても、公営住宅等への斡旋等を行う。

2-2 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

- ・建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟においても、定期点検の実施に努めるとともに、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを用いた日常点検を実施する。
- ・また、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

2 修繕の実施方針

- ・計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検及び日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、経年劣化状況に応じた修繕を実施する。

3 データ管理に関する方針

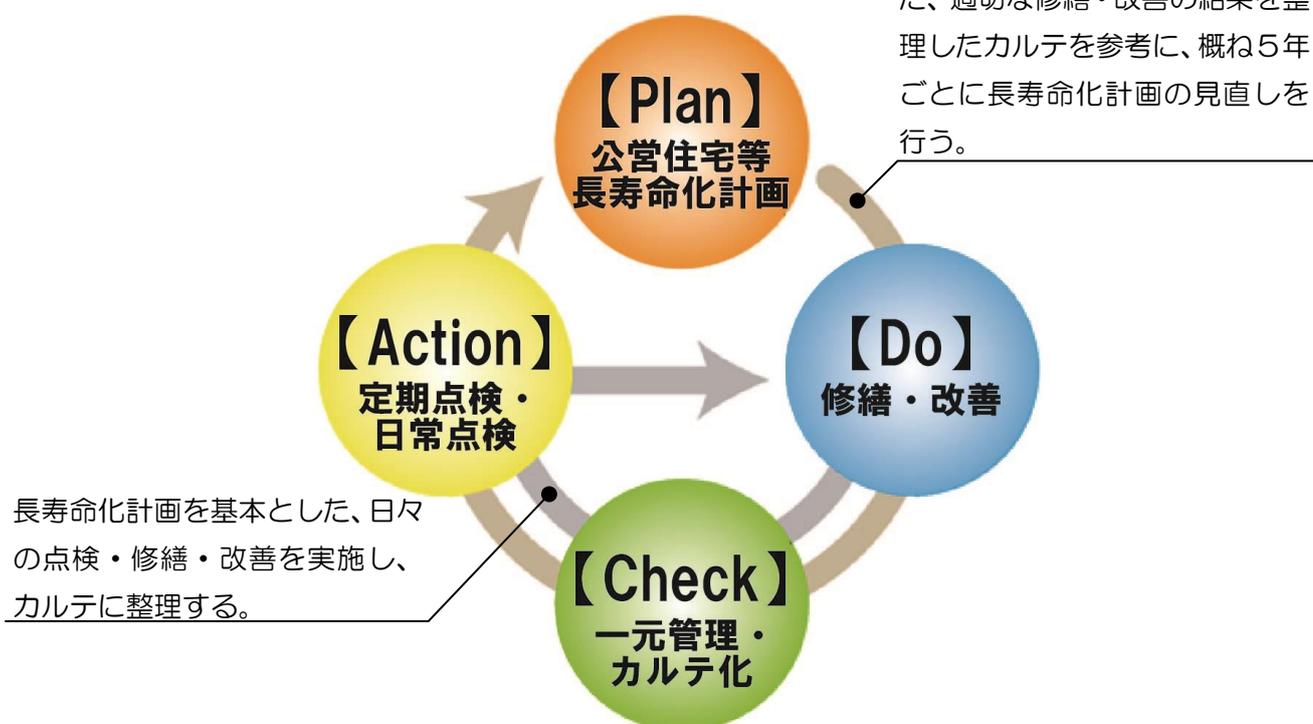
- ・定期点検及び日常点検の結果、修繕の履歴等を、担当課においてカルテ化して管理し、次回点検時及び本計画の見直し時等に活用する。

2-3 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、公営住宅等の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとする。
- そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

■ 「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理

定期検査等の実施状況を踏まえた、適切な修繕・改善の結果を整理したカルテを参考に、概ね5年ごとに長寿命化計画の見直しを行う。



第3章 計画の対象と事業手法の選定

3-1 計画の対象

- 本計画の対象は、令和4年4月1日時点で維持管理を行う6住宅41棟350戸を対象とする。
- PC準耐2階建の汐見ヶ丘住宅（21戸）及び松ヶ丘住宅（94戸）は、既に募集停止している。

表 判定の対象となる公営住宅等

令和3年4月1日時点

住宅名		構造	管理戸数(戸)	棟数(棟)	建設年度	耐用年限残年※ (2021年時点)	募集状況	共同施設
町営	汐見ヶ丘住宅	PC 準耐2階建	21	5	1972 ~1973	超過	募集停止	
町営	松ヶ丘住宅	PC 準耐2階建	94	18	1974 ~1975	超過	募集停止	集会所 浄化槽 児童遊園
					1976 ~1978	1~2年	募集停止	
町営	前原住宅	PC 耐火3階建 PC 耐火4階建	104	9	1979 ~1984	28~33年	募集	集会所 受水槽 高架水槽 児童遊園
町営	東浜住宅	PC 耐火3階建	24	2	1986	35年	募集	受水槽 高架水槽 児童遊園
町営	二葉住宅	PC 耐火3階建 RC 耐火2階建	56	4	2003 ~2004	52~53年	募集	受水槽 浄化槽 児童遊園
町営	二葉緑住宅	RC 耐火3階建	30	2	2012	61年	募集	受水槽 浄化槽 児童遊園
特公賃		RC 耐火3階建	21	1	2012	61年	募集	
公営住宅等 総数			350	41				

※耐用年限：準耐火構造 45年

耐火構造 70年

3-2 住宅別・住棟別の事業手法の選定

1 事業手法の整理

- ・事業手法を設定する上で、公営住宅等整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅等整備事業補助要領及び公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱等を整理すると以下ようになる。

表 公営住宅等の事業手法の概要

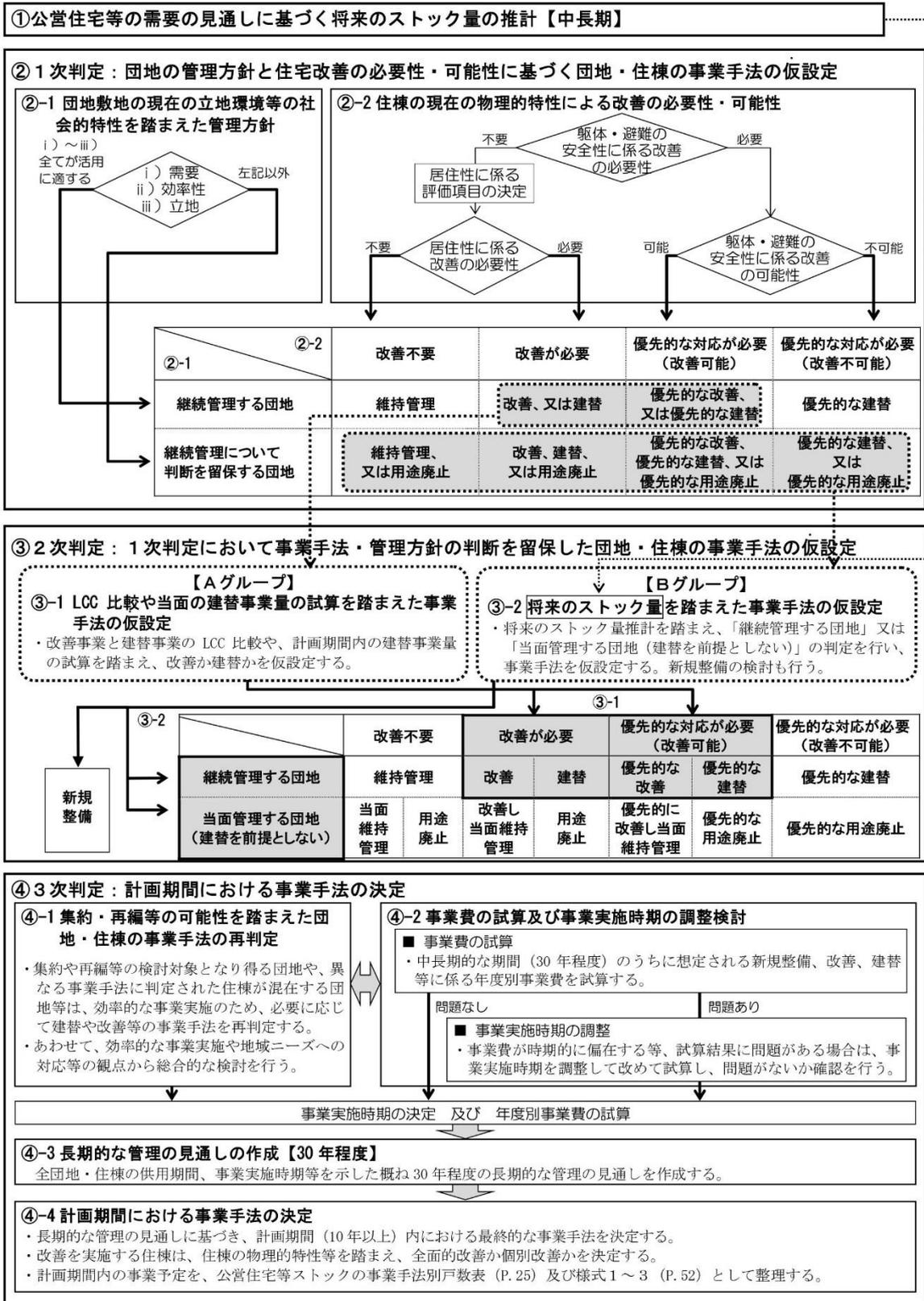
建替	現在ある公営住宅等を除却して新たに公営住宅等を建設する事業
法定建替	公営住宅等法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅等を除却し、その土地に新たに公営住宅等を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積0.1ha以上 ・現在ある公営住宅等の大部分が耐用年数の2分の1を経過 ・新たに建設する公営住宅等の戸数が、現在ある公営住宅等の戸数以上 ・新たに建設する公営住宅等は、耐火性能を有する
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅等の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業	以下の個別改善又は全面的改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える事業
個別改善	公営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業 (条件) <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・次の場合を除き、原則として1990(平成2)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの <ul style="list-style-type: none"> ◇耐震改修は、1981(昭和56)年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの ◇防犯対策に係る改善は、2000(平成12)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇バリアフリー対策に係る改善は、2002(平成14)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇長寿命化型、福祉対応型のうち障害者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善については国の予算年度は問わない。 ・当該事業の実施後、概ね10年間(家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間)使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない。 ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅等戸数割合が、原則として5割以下であること

<p>全面的改善</p>	<p>公営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも以下の改善を行うもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ・ 共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ・ 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの <p>(条件)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・ 団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅等戸数割合が、原則として5割以下であること ・ 以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること <ul style="list-style-type: none"> ◇集会所 ◇児童遊園 ◇屋外消火栓 ◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設 ・ 原則として、建築後30年を経過したものであること ・ 当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること
<p>維持管理</p>	<p>定期的な点検や修繕を行い、公営住宅等としての機能を維持するもの</p>
<p>用途廃止</p>	<p>標準管理期間を経過したもので、公営住宅等としての機能を廃止すること</p>
<p>事業主体変更</p>	<p>公営住宅等の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの</p>

2 事業手法の選定フロー

- ・事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

表 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）

3 1次判定

- 以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討【1次判定-①】

- 以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

【判定内容】

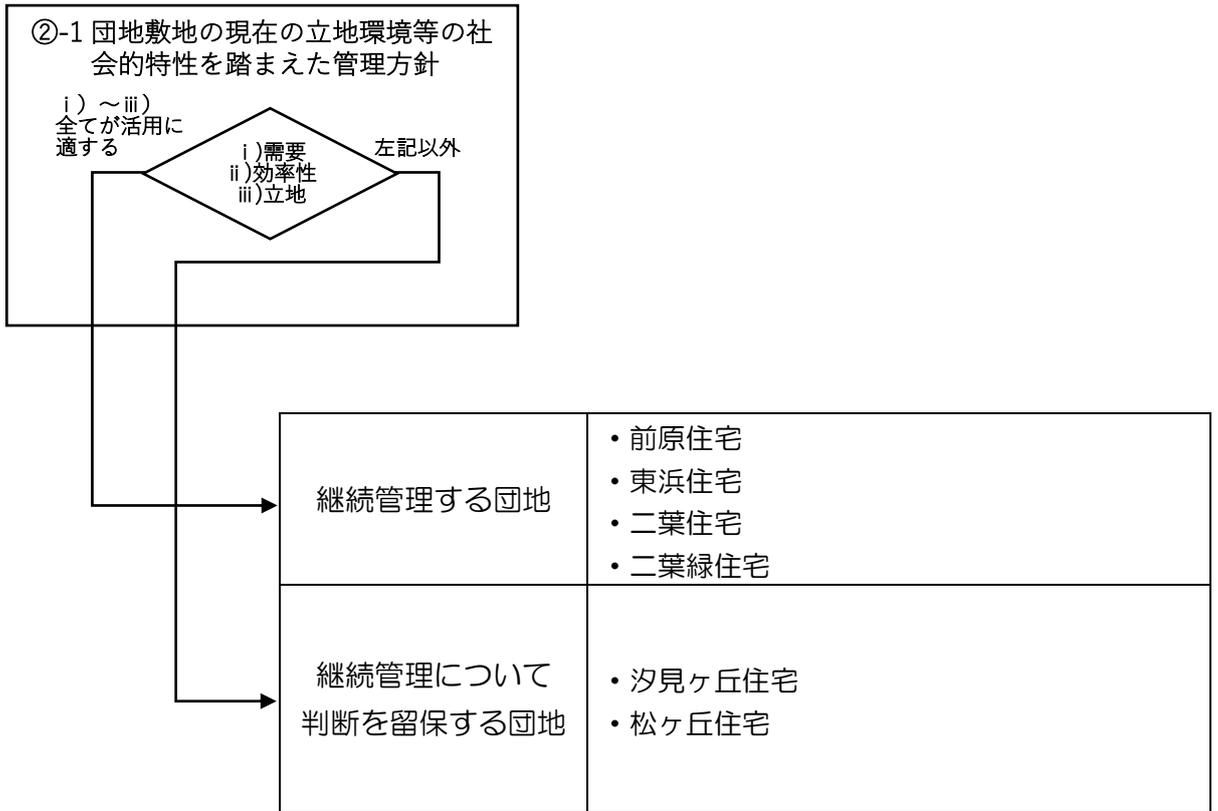
需要		入居者募集を行い、応募倍率がある住宅については、需要があると判断する。なお、募集停止している住宅については需要がないと判断する。
効率性	敷地面積	敷地が2,500㎡以上の集約化が行いやすい住宅は効率性が良いと判断する。
	土地所有	土地の所有が町でない場合は、継続性が低いため、効率性が悪いと判断する。
立地		立地適正化計画より、公共交通機関の駅から800m以内またはバス停から300m以内に立地している場合には、利便性が高いと判断する。

【1次判定-① 判定結果】

住宅名	需要	効率性		立地	判断
		敷地面積	土地所有		
汐見ヶ丘住宅※	×	○ (3,060㎡)	×	○	判断を留保する住宅
松ヶ丘住宅	×	○ (11,208㎡)	○	○	判断を留保する住宅
前原住宅	○	○ (13,751㎡)	○	○	継続管理する住宅
東浜住宅	○	○ (3,459㎡)	○	○	継続管理する住宅
二葉住宅	○	○ (8,581㎡)	○	○	継続管理する住宅
二葉緑住宅	○	○ (10,656㎡)	○	○	継続管理する住宅

「※」は、準耐火構造の公営住宅等であり、すでに耐用年限を超過し、B棟が「解体予定」となっている住宅

【判定結果】



② 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討【1次判定-②】

- 以下の判断内容のうち、「躯体の安全性」又は「避難の安全性」が確保されていない場合は、「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」が『必要』と判定する。
- 「躯体の安全性」及び「避難の安全性」が確保されている場合は、「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」は『不要』とし、次に「居住性に係る改善の必要性」について検討を行う。

A：(躯体・避難の安全性に係る改善の必要性)

【判定内容】

躯体の安全性	新耐震基準以降により建設されたものは「耐震性有」とする。 旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判断されたものは、「耐震性：有」とする。 上記以外のものは、「耐震性：無」とする。
避難の安全性	防火区画の有無、二方向避難の有無で判定する。

【判定結果】

住宅名	躯体の安全性		避難の安全性	
	改善の必要性	改善の可能性	改善の必要性	改善の可能性
汐見ヶ丘住宅	耐震診断により 耐震性有	—	不要	—
松ヶ丘住宅	必要(旧耐震基準)	改善不可能	不要	—
前原住宅	不要	—	不要	—
東浜住宅	不要	—	不要	—
二葉住宅	不要	—	不要	—
二葉緑住宅	不要	—	不要	—

※松ヶ丘住宅は一部の住棟が耐用年限を超過し、残りの住棟においても計画期間（2022年～2031年）に耐用年限を超過するため、「改善不可能」として判定する。

B：(居住性等に係る改善の必要性)

【判定内容】

改善事業	事業内容・基準
外壁改修	改修工事後24年を経過した外壁改修
屋根改修	改修工事後24年を経過した屋根改修改修
給湯設備	改修工事後15年を経過した給湯設備の更新
給水ポンプ改修	改修工事後15年を経過した給水ポンプの改修
住戸内改善	低床浴槽、給湯器、手摺りの設置

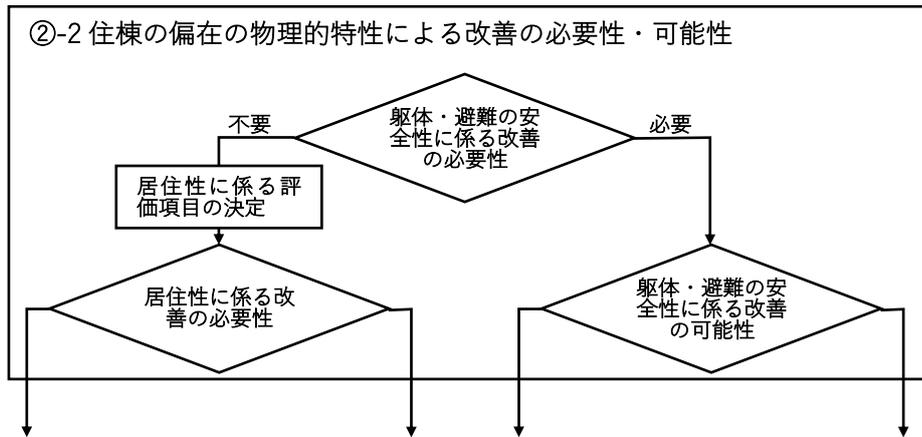
【判定結果】

- ・計画期間内において改善事業を実施する必要のある住宅は以下の通りである。

住宅名	居住性に係る改善事業の必要項目の有無					判断
	外壁改修	屋根防水	給湯設備	給水ポンプ改修	住戸内改善	
汐見ヶ丘住宅※	—	—	—	—	—	改善不要
松ヶ丘住宅※	—	—	—	—	—	改善不要
前原住宅	必要	必要	不要	必要	必要	改善必要
東浜住宅	必要	必要	不要	必要	必要	改善必要
二葉住宅	必要	必要	必要	必要	不要	改善必要
二葉緑住宅	不要	不要	必要	必要	不要	改善必要

※耐用年限を超過した住宅は、改善が必要となるが改善事業を行わないものとする。

【1次判定-② 判定結果】



改善不要	改善必要	改善可能	改善不可能
<ul style="list-style-type: none"> ・ 汐見ヶ丘住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前原住宅 ・ 東浜住宅 ・ 二葉住宅 ・ 二葉緑住宅 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 松ヶ丘住宅

③ 1次判定結果（住宅・住棟の事業手法の仮設定）

・【1次判定－①】及び【1次判定－②】の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

表 1次判定の結果区分（住宅・住棟の事業手法の仮設定）

		(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
(1) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	継続管理する住宅	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、又は優先的な建替	④ 優先的な建替
		—	・前原住宅 ・東浜住宅 ・二葉住宅 ・二葉緑住宅	—	—
	計	—	235戸	—	—
	継続管理について判断を留保する住宅	⑤ 維持管理、又は用途廃止	⑥ 改善、建替、又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		・汐見ヶ丘住宅	—	—	・松ヶ丘住宅
計	21戸	—	—	94戸	

【Aグループ】

維持管理する住宅のうち、改善か建替かの判断を留保する住宅・住棟

【Bグループ】

維持管理について判断を留保する住宅

4 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住宅・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

① LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-①】

- ・1次判定において、Aグループ（継続管理する住宅のうち、改善か建替かの判断を留保する住宅・住棟）と判定された住宅・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定する必要がある。

【判定内容】

耐火構造の耐用年限を70年とし、2021時点において耐用年数が残り20年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年限が残り20年未満のものについては、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較により、「建替」とする。

【判定結果】

改善	<ul style="list-style-type: none"> ・前原住宅（耐用年限残り 28～33 年） ・東浜住宅（耐用年限残り 35 年） ・二葉住宅（耐用年限残り 52～53 年） ・二葉緑住宅（耐用年限残り61年）
建替	—

【Aグループ】

③-1 LCC 比較や当面の建替事業総量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- ・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業総量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

Bグループとあわせて検討	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)	
	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
	<ul style="list-style-type: none"> ・前原住宅 ・東浜住宅 ・二葉住宅 ・二葉緑住宅 	—	—	—

② 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-②】

- ・1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する住宅）及び2次判定-①で目標使用年数が残り20年未満のものを対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する住宅」とするか、将来的には他住宅との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する住宅（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

【判定内容】

将来のストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、耐用年限、改善の必要性、建替時期等を踏まえ、事業手法を仮設定する。

ア. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

- ・中長期（2040年まで）の見通しの推計値では、町内にある「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」は377戸供給できるため、2040年度の段階で本町が維持管理するとされる町営住宅235戸のストック量（対応可能量）が、著しい困窮年収未満世帯162世帯（必要量）を上回ることから、公営住宅等の新規供給の必要はないと判断し、現在管理している耐火構造の235戸は、耐用年限を超過するまで維持管理するものとする。（P57：参照）

イ. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

- ・既に耐用年限（耐火構造：70年、準耐火構造45年）を超過している住宅の汐見ヶ丘住宅（A、C～F棟）と松ヶ丘住宅（A、B、G、H棟）の準耐火構造住宅41戸においては、入居者が退去後、順次用途廃止と位置付ける。
- ・2040年（令和22年）までに耐用年限を超過する住宅は松ヶ丘住宅（E、F、J～R号棟）の58戸は、耐用年限超過後、入居者が退去後、順次用途廃止と位置付ける。
- ・耐用年限を超過しない住宅においては、計画期間内に改善が必要とされる。

【判定結果】

2040年（令和22年）までに耐用年限を経過しない住宅	
2040年（令和22年）までに耐用年限を超過する住宅	・松ヶ丘住宅（E、F、J～R号棟）
2022年（令和4年）段階で既に耐用年限を経過している住宅	・汐見ヶ丘住宅（A、C～F棟） ・松ヶ丘住宅（A～D棟）

【判定結果】

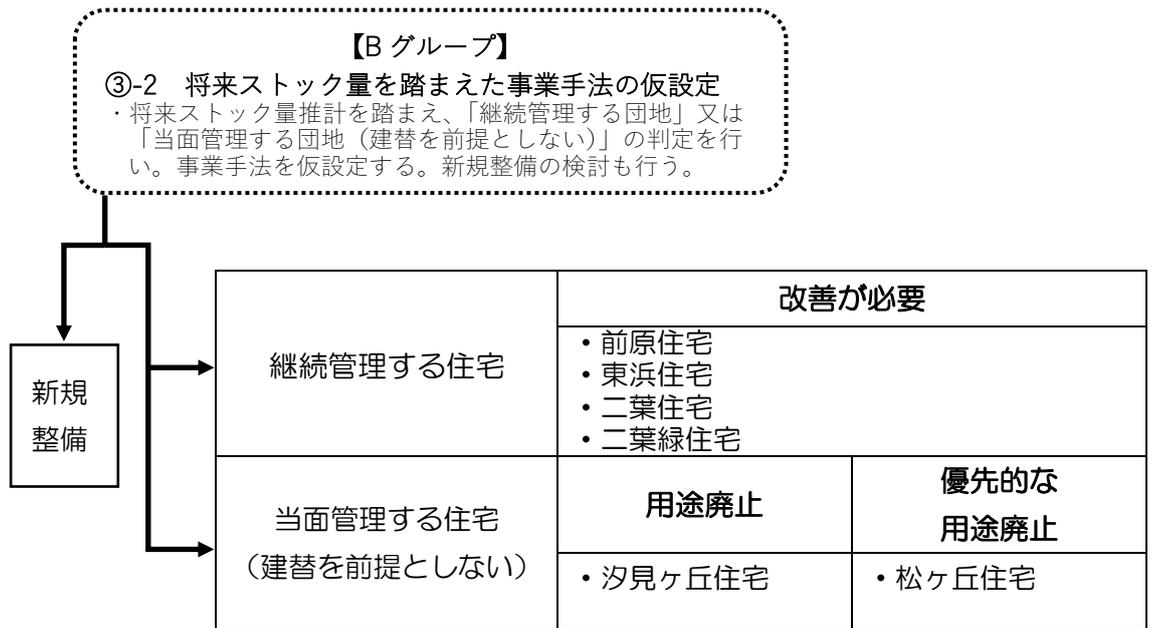


表 2 次判定の結果区分（住宅・住棟の事業手法の仮設定）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する住宅	① 維持管理		② 改善	③ 建替	④ 優先的な改善	⑤ 優先的な建替	⑥ 優先的な建替
	—		<ul style="list-style-type: none"> ・前原住宅 ・東浜住宅 ・二葉住宅 ・二葉緑住宅 	—	—	—	—
計	—		235戸	—	—	—	—
当面管理する住宅 (建替を前提としない)	⑦ 当面維持管理	⑧ 用途廃止	⑨ 改善し当面維持管理	⑩ 用途廃止	⑪ 優先的に改善し当面維持管理	⑫ 優先的な用途廃止	⑬ 優先的な用途廃止
	—	<ul style="list-style-type: none"> ・汐見ヶ丘住宅 	—	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・松ヶ丘住宅
計	—	21戸	—	—	—	—	94戸

5 3次判定

- 以下の①～④の4段階の検討により、計画期間内に実施する事業手法を決定する。

① 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

- 1次判定・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

【判定内容】

ア. 住宅単位での効率的活用に関する検討

- 改善、建替と判定された住棟が混在する住宅については、判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討する。
- 改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、住宅単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けて検討する。

イ. 集約・再編等の可能性に関する検討

- 一定の地域において、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- 一定の地域において、複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させるなど、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討する。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- 地域ニーズに応じた施設導入の実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

○まちづくりの視点

- 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。
- 建替と判定された住宅周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合は、それらの整備事業と連携した住宅の建替を検討する。
- 住宅の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

○地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- 一定の地域において、複数の住宅が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅等や他の公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- 地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

【判定結果】

検討事業	事業手法の検討	再判定結果
ア.住宅単位での効率的活用に関する検討	混在する住宅 ⇒なし	見直し不要
イ.集約・再編等の可能性に関する検討	集約・再編の可能性 ⇒なし	見直し不要
ウ.地域ニーズへの対応等の総合的な検討	効率的な地域ニーズ ⇒なし	見直し不要

⇒2次判定の結果通り

現在、本町においては350戸を管理しており、今後も財政状況や公営住宅等の需要に柔軟な対応を行うことが可能である。

そのため、本章における判定結果の通り、躯体・避難の安全性（1次判定）や、中長期の管理戸数の見通し（2次判定）の結果に従い、既に耐用年限が経過している住宅または計画期間内に耐用年限を超過する住宅については、既存民間賃貸住宅の家賃補助など入居者の移転等の支援を行い、入居者が退去後、用途廃止及び解体を行う。

また、改善が必要な公営住宅等については、修繕周期に合わせて適切な改善事業を実施し、維持管理を行う。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）に想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

【判定方法】

ア. 事業費の試算

- ・中長期的な期間（30年程度）における、全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。

イ. 事業実施時期の調整

- ・事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

【判定結果】

ア. 事業費の試算

- ・事業費の試算に当たっては、以下の条件を設定し、算定を行う。

■計画期間に実施する改善工事等の事業算定

工事種目	住宅	内容	単価
■改善事業			
外壁改修 (長寿命化型)	前原住宅 (A~I棟) 東浜住宅 (A, B棟) 二葉住宅 (A~D棟)	修繕周期(24年)に合わせて外壁改修 工事を実施する。	85万円/戸
	※外壁改修の過去の実績がなかったため、関東圏の実績を参考に算出。		
屋根改修(陸屋根) (長寿命化型)	前原住宅 (E~I棟) 東浜住宅 (A, B棟) 二葉住宅 (A~D棟)	修繕周期(24年)に合わせて屋上防水 工事を実施する。	42万円/戸
	※前原住宅の改修実績を参考に算出		

工事種目	住宅	内容	単価
屋根改修（傾斜屋根） （長寿命化型）	二葉住宅 （A～D棟）	修繕周期（24年）に合わせ屋根改修工事を実施する。	60万円/戸
	※屋根改修（傾斜屋根）の過去の実績がなかったため、関東圏の実績を参考に算出。		
給湯器の更新 （居住性向上型）	二葉住宅 （A～D棟） 二葉緑住宅 （A～C棟）	修繕周期（15年）に合わせ給湯器の更新を実施する。現在、給湯器（BL製品）エネルギー消費効率78.3～82.5%の現在設置されている給湯器の性能よりスペックアップ型に更新する。	40万円/戸
	※町の概算工事費を参考に算出。		
給水ポンプ改修 （長寿命化型）	前原住宅 （A～I棟） 東浜住宅 （A，B棟） 二葉住宅 （A～D棟） 二葉緑住宅 （A～C棟）	修繕周期（15年）に合わせ給水ポンプの改修を実施する。	10万円/戸
	※前原住宅の改修実績を参考に算出 給水ポンプは住棟ごとに2台設置		
住戸内改善 （福祉対応型）	前原住宅 （A～I棟） 東浜住宅 （A，B棟）	低床浴槽、給湯器、手摺りの設置を合わせて住戸内改善を実施する。	52万円/戸
	※住戸内改善の過去の実績がなかったため、関東圏の実績を参考に算出。		
■修繕事業			
修繕事業	全住宅		個別設定
	※LCCから修繕費用を算定		
■用途廃止			
解体費用			200万円/戸
	※汐見ヶ丘住宅B棟の積算を参考に算出		

■ライフサイクルコスト（LCC）から修繕費用を算定した場合

単位：百万円

	計画期間内 10 年 (2022～2031 年度)		計画期間後 20 年 (2032 年度以降)	合計
	前期 5 年	後期 5 年		
改善費用	148.5	159.2	342.6	650.3
修繕費用	104.8	104.7	418.8	628.3
合計	253.3	265.0	761.4	1,278.5

※2032年度以降の改善事業については、次期見直し段階で再度検討する。

イ. 事業実施時期の調整

■現地調査等の結果を踏まえた事業実施時期の想定

		計画期間内（2022～2031 年度）	
		前期5年	後期5年
前原住宅	A棟	外壁改修/給水ポンプ改修	—
	B棟	給水ポンプ改修	外壁改修
	C棟	外壁改修	給水ポンプ改修
	D棟	—	外壁改修/給水ポンプ改修
	E棟	屋根改修	外壁改修/給水ポンプ改修
	F棟	屋根改修	外壁改修/給水ポンプ改修(G棟共有)
	G棟	屋根改修	外壁改修/給水ポンプ改修
	H棟	屋根改修	外壁改修/給水ポンプ改修(G棟共有)
	I棟	屋根改修	外壁改修/給水ポンプ改修(G棟共有)
	全住棟	住戸内改善	
東浜住宅	A棟	給水ポンプ改修	外壁改修/屋根改修
	B棟	給水ポンプ改修	外壁改修/屋根改修
	全住棟	住戸内改善	
二葉住宅	A棟	外壁改修/給湯器更新/給水ポンプ改修 屋根改修	—
	B棟	外壁改修/給湯器更新/給水ポンプ改修 屋根改修	—
	C棟	給湯器更新/給水ポンプ改修/屋根改修	外壁改修
	D棟	給湯器更新/給水ポンプ改修/屋根改修	外壁改修
二葉緑住宅	A棟	—	給湯器更新/給水ポンプ改修
	B棟	—	給湯器更新/給水ポンプ改修
	C棟	—	給湯器更新/給水ポンプ改修

※各事業の詳細な実施時期は財政上の理由等を鑑み実施するため、計画予定期間に幅を持たせた計画となっているため、工事項目が前期・後期に跨って予定している。

○事業実施時期の調整

- 計画期間内の事業のうち、前原住宅、東浜住宅における「住戸内改善」については、入居者から改修について同意を得た住戸及び退去後に順次実施する。
- 計画期間内の事業のうち、二葉住宅、二葉緑住宅における「給湯器の更新」については、順次実施する。
- 改善事業が一定時期に集中する可能性があるため、予防保全的な管理を行い、長寿命化に資する改善については、財政面への負担を考慮しながら、各年の事業費等を平準化し、計画的に事業を実施していく。
- 各事業の詳細な実施時期については、財政上の理由等を鑑み、毎年度の中期事業計画を通じて担当部署と協議を行う。

③ 中長期的な管理の見通し

- 全住宅・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを示す。
- 耐火構造の住宅については、築後60年経過後に診断を行い、継続使用が可能と判断できた場合は、長寿命化型工事を行い、築後80年後までの使用するものとする。
- 準耐火構造の汐見ヶ丘住宅、松ヶ丘住宅は、2021年段階で耐用年限を超過または計画期間内（2022年～2031年）に耐用年限を超過するため、既存民間賃貸住宅の家賃補助など入居者の移転等の支援を行い、入居者が退去後、用途廃止及び解体を行う。

表 中長期的な管理の見通し

住宅名	棟名	建設年度	耐用年限 超過年	2022年度 管理戸数	2022年- 2031年	2032年- 2041年	2042年- 2051年
汐見ヶ丘住宅	A,C~F棟	1972 ~1973	超過	21戸	順次 用途廃止	————→	
松ヶ丘住宅	A,B,G,H棟	1974 ~1975	超過	94戸	順次 用途廃止	————→	
	C~F,I~R棟	1976 ~1978	1~2年				
前原住宅	A棟	1979	28年	104戸	個別改善	個別改善	個別改善
	B棟	1983	32年		個別改善	個別改善	個別改善
	C棟	1980	29年		個別改善	個別改善	個別改善
	D棟	1981	30年		個別改善	個別改善	個別改善
	E棟	1982	31年		個別改善	個別改善	個別改善
	F棟	1984	33年		個別改善	個別改善	個別改善
	G棟	1984	33年		個別改善	個別改善	個別改善
	H棟	1984	33年		個別改善	個別改善	個別改善
東浜住宅	A棟	1986	35年	24戸	個別改善	個別改善	個別改善
	B棟	1986	35年		個別改善	個別改善	個別改善
二葉住宅	A棟	2003	52年	56戸	個別改善	個別改善	個別改善
	B棟	2003	52年		個別改善	個別改善	個別改善
	C棟	2004	53年		個別改善	個別改善	個別改善
	D棟	2004	53年		個別改善	個別改善	個別改善
二葉緑住宅	A棟	2012	61年	51戸	個別改善	個別改善	個別改善
	B棟	2012	61年		個別改善	個別改善	個別改善
	C棟	2012	61年		個別改善	個別改善	個別改善
公営住宅等管理戸数				350戸	235戸	235戸	235戸

注) 個別改善：改善事業の実施／維持管理：計画修繕を行う維持管理／用途廃止：入居者が退去した段階で用途廃止
 ※既に耐用年限を超過している汐見ヶ丘住宅、松ヶ丘住宅（一部の住棟は計画期間の早期段階で耐用年限を超過）については「用途廃止」として位置付けている。

④ 計画期間における事業手法の決定

- 計画期間(2022～2030年)における事業手法は以下の通りとする。

住宅名	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
汐見ヶ丘住宅	新規の入居を停止するとともに、既存民間賃貸住宅の家賃補助等入居者への支援を検討しながら、入居者が退去した段階で用途廃止を行う。	用途廃止
松ヶ丘住宅	新規の入居を停止するとともに、既存民間賃貸住宅の家賃補助等入居者への支援を検討しながら、入居者が退去した段階で用途廃止を行う。	用途廃止
前原住宅	長寿命化型の改善事業を実施し、長期的な活用を図る。また、福祉対応型の改善事業を実施し、入居者が安心・安全に居住できるよう、住戸内のバリアフリー化を推進する。	個別改善
東浜住宅	長寿命化型の改善事業を実施し、長期的な活用を図る。また、福祉対応型の改善事業を実施し、入居者が安心・安全に居住できるよう、住戸内のバリアフリー化を推進する。	個別改善
二葉住宅	長寿命化型の改善事業を実施し、長期的な活用を図る。また、居住性向上型の改善事業を実施し、住戸設備等の機能向上を図る。	個別改善
二葉緑住宅	長寿命化型の改善事業を実施し、長期的な活用を図る。また、居住性向上型の改善事業を実施し、住戸設備等の機能向上を図る。	個別改善

7 住宅別・住棟別事業手法の選定

- 1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における住宅別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

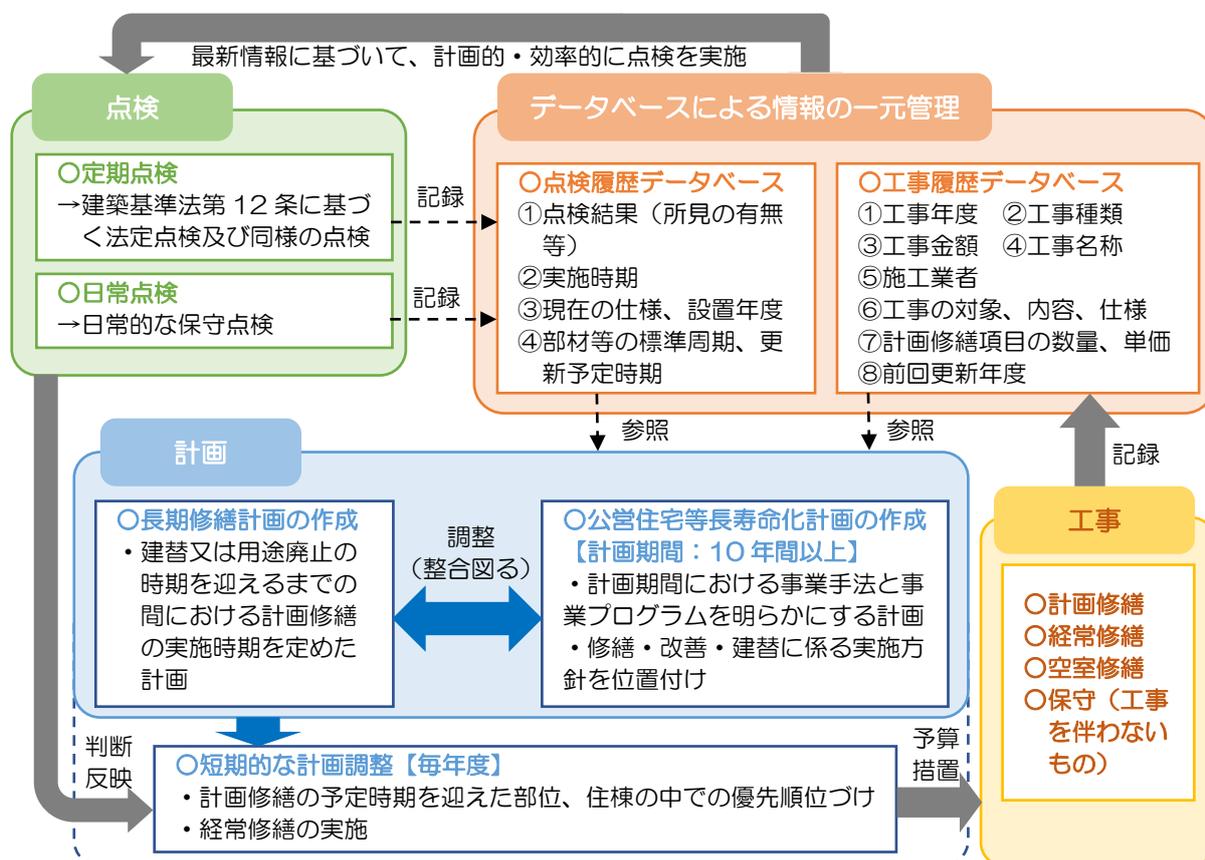
■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		350戸	235戸	—
	• 新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	• 維持管理予定戸数	235戸	235戸	235戸
	うち計画修繕対応戸数	51戸	0戸	51戸
	うち改善事業予定戸数	168戸	189戸	235戸
	個別改善事業予定戸数	168戸	189戸	235戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	• 建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	• 用途廃止予定戸数	115戸	0戸	115戸

第4章 点検の実施方針

- 本町においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。
- 日常点検は、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。
- 不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。
- 定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

■公営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



出典:公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

■ (参考) 日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	1 敷地及び地盤	ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況			
	ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況		
	2 建築物の外部	ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●
			・基礎の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●
			・土台の劣化及び損傷の状況	●
		ウ) 外壁(躯体等)	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・P C a鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
		エ) 外壁(外装仕上げ材等)	・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
・塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況			● (塗り仕上げを除く)	
・金属系パネルの劣化及び損傷の状況			●	
・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況			●	
オ) 外壁(窓サッシ等)		・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況		
		・シーリングの劣化及び損傷の状況		
カ) 建具		・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●	
		・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
キ) 金物類		・シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
		・落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
			・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

出典: 公営住宅等日常点検マニュアル

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	3 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	・屋根の劣化及び損傷の状況 ・雨樋の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	●
	4 避難施設等	ア) 廊下(共用廊下)	・物品の放置の状況	●
			・手すりの劣化及び損傷の状況	
			・床の劣化及び損傷の状況	
			・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
			・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
		イ) 出入口	・物品の放置の状況	●
		ウ) バルコニー	・手すり等劣化及び損傷の状況	●
			・物品の放置の状況	●
			・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
		エ) 階段	・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
	・物品の放置の状況		●	
	エ) 階段	・階段各部の劣化及び損傷の状況	●	
1 給水設備及び排水設備		ア) 飲料用配管及び排水配管(隠蔽部分及び埋設部分を除く)	・配管の腐食及び漏水の状況	●
			イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況
	ウ) 排水設備(隠蔽部分及び埋設部分を除く)		・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

出典: 公営住宅等日常点検マニュアル

第5章 計画修繕の実施方針

1 修繕項目と周期

- 建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

2 計画修繕の実施方針

- 建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋根改修や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋根改修や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。なお、屋根改修や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。
- 修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一住宅内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。
- 用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- 修繕の内容は、点検結果と同様に修繕記録を蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

3 修繕に対する検討課題

- 現地調査結果において劣化が確認できた下記項目については、定期点検や入居者の意向の把握等により、状況に応じて修繕を実施する。

【修繕の判断を継続して検討する項目】

- 鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕（該当住宅）

※修繕規模等に応じて改善事業となる可能性もある。

■（参考）公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）に記載されている修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー 一床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
		塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
		塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
		塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗 装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、 避難ハッチ、換気口等 (ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
		塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア 窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
		点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—				
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—				
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①			○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①			○	
	換気扇	取替	20年		①			○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

第6章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

- ・計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

① 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・外壁改修 ・屋根改修 ・給水ポンプ改修

■長寿命化型改善の定義(「公営住宅等長寿命化計画策定指針(H21.3)」より)

- ・従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- ・従前の仕様等と比して躯体への影響が軽減されるものであること。
- ・従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

② 居住性向上型

- ・入居者が安全・安心して居住できるよう、風呂釜が設置されていない住棟については低床浴槽の新規設置を行い、既に給湯器が設置されている住棟については給湯器更新による居住性向上を図る。

【改善事業の実施内容】

- ・給湯器の更新^{※1}

※1：給湯器及び風呂釜の更新については、現在使用のBL製品給湯器省エネ率以上の性能向上が図れるBL製品とする。

【参考：優良住宅部品（BL部品）について】

- ・一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をBL部品として認定している。

■優良住宅部品（BL部品）の認定の要件（以下の①～⑤の全ての要件に適合）

- ① 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること
- ② 安全性が優れたものであること
- ③ 耐久性、維持性が優れたものであること
- ④ 適切な施工が担保されているものであること
- ⑤ 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること

③ 福祉対応型

- ・住戸内の安全性を確保、高齢者対応のため、低床浴槽の新規設置、給湯器の新規設置、トイレ等に手摺りの設置を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・住戸内改善

3 改善事業の実施スケジュール

・計画期間内における改善事業のスケジュールは、以下の通りとする。

■改善事業のスケジュール

住宅名	住棟 番号	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)
前原 住宅	A棟				①④						
	B棟				④			①			
	C棟				①		④				
	D棟						①④				
	E棟	②					①④				
	F棟	②							①		
	G棟			②			④		①		
	H棟			②						①	
	I棟			②						①	
	前原住宅 全住棟					⑤					
東浜 住宅	A棟				④				①②		
	B棟				④					①②	
	東浜住宅 全住棟				⑤						
二葉 住宅	A棟	③				①④					
	B棟	③	②	②		①④					
	C棟		②③			④					①
	D棟		③			④					①

注) ①：外壁改修 ②：屋根改修 ③：給湯器更新
 ④：給水ポンプ改修 ⑤：住戸内改善

■改善事業のスケジュール

住宅名	住棟 番号	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)
二葉緑 住宅	A棟					←		③	→		
	B棟					←		③	→		
	C棟					←		③	→		

- 注) ①：外壁改修 ②：屋根改修 ③：給湯器更新
 ④：給水ポンプ改修 ⑤：住戸内改善

第7章 建替事業等の実施方針

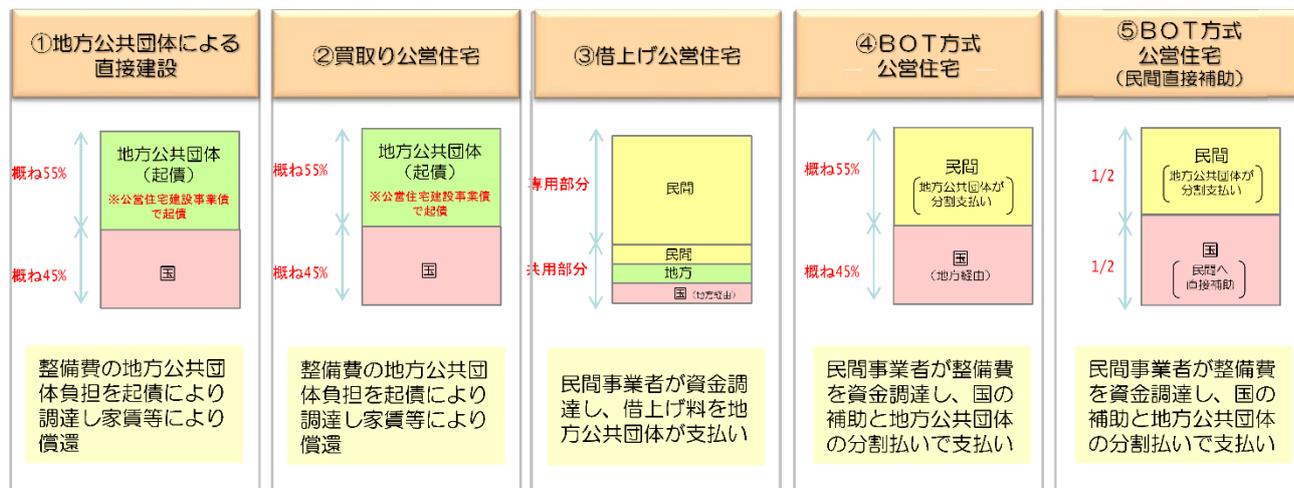
1 建替の供給方法

- 計画期間内に建替は行わないが、将来の参考資料として以下に一般的な供給方法を記載する。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅等	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅等	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅等	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

- 国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、PPP/PFI手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっている。そのため、建替を行う場合には、PPP/PFIの導入について検討を行うことが考えられる。

【参考】公営住宅等における民間活用に係る供給方法

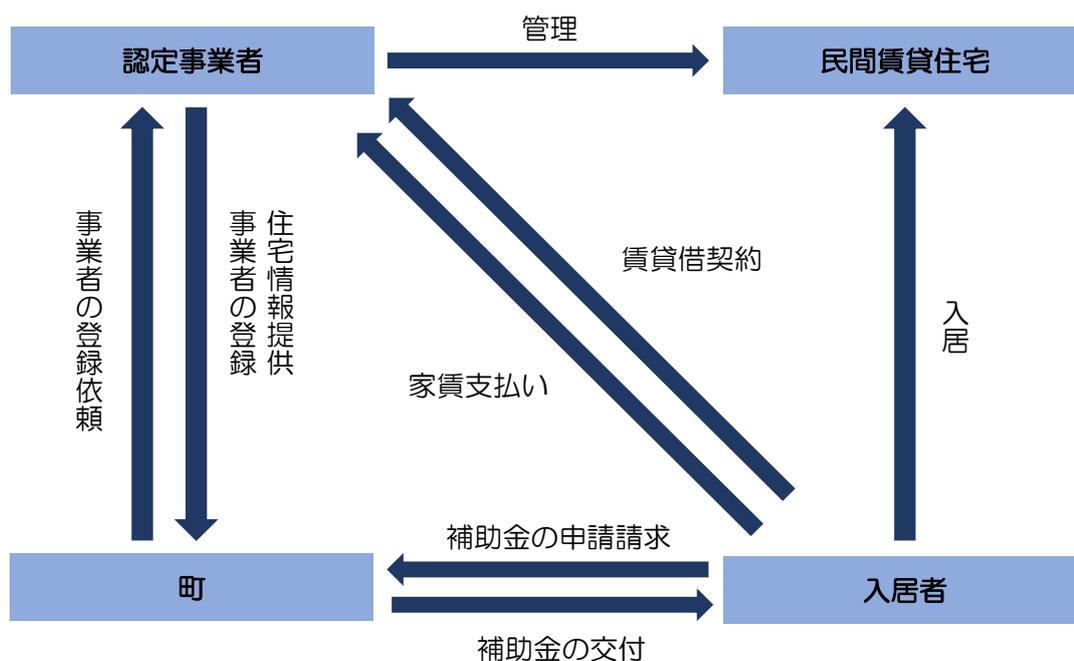


資料：国土交通省 説明資料（国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

2 既存民間賃貸住宅家賃補助事業の概要

- 「3-2 住宅別・住棟別の事業手法の選定」(P54～)にて記載した、町営住宅への入居基準を満たす者が既存民間賃貸住宅に入居する際の家賃補助を記載する。
- 認定事業者の斡旋を受けて、民間賃貸住宅に入居した際の家賃の一部を補助する。

図 家賃補助制度の仕組み



第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 茨城県 大洗町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 相模原 改良住宅 (分譲型) その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 総減効果 (千円/棟・年)	備考							
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13										
前原住宅	A	16	耐火	S54								外壁改修 長寿命化型												1,754		
												給水ポンプ改修 長寿命化型														
												住戸内改修 標準対応型														
前原住宅	B	16	耐火	S58																					1,951	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 茨城県 大洗町

住宅の区分： 公営住宅 (公営住宅) 特定公共 地域買 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考												
					法定点検	法定点検に 理じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13														
前原住宅	E	16	耐火	S57																			1,865							
													外壁改修 長寿命化型																	
前原住宅	F	16	耐火	S59																				713						

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：茨城県 大洗町

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共 地域買 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考					
					法定点検	法定点検に 理した点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13							
前原住宅	G	16	耐火	S59																	712		
前原住宅	H	16	耐火	S59																		716	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：茨城県 大洗町

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共 地域買 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考										
					法定点検	法定点検に 理じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13												
前原住宅	I	16	耐火	S59																							716	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 茨城県 大洗町

住宅の区分： (公営住宅) 特定公営 地域費 改良住宅 その他 ()
賃貸住宅 (の区域)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
東浜住宅	A	12	耐火	S61				給水ポンプ改修 長寿命型											1,465	
東浜住宅	B	12	耐火	S61				給水ポンプ改修 長寿命型											1,468	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：茨城県 大洗町

住宅の区分：特定公共 地域買 改良住宅 その他 ()
 公営住宅 (分譲棟) 賃貸住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
二葉緑住宅	A	15	耐火	H24														2,029	
二葉緑住宅	B	21	耐火	H24														2,840	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 茨城県 大洗町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
 賃貸住宅 (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。

3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 茨城県 大洗町		特定公共 賃貸住宅		地域型 (公営住宅)		改良住宅		その他 ()												
団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考					
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13						

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

- ・策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

① ライフサイクルコスト（LCC）の算出

- ・策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコストを算出する。

【算出の方法】

$$\bullet \text{LCC} = \text{①建設費} + \text{②改善費} + \text{③修繕費} + \text{④除却費}$$

①建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

②改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除した額）

③修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額

④除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額

なお、②、③、④は社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

② ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算定方法

- ・改定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次の通りとする。

$$\text{現時点以降の経過年数 } a \text{ 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 } b \text{ の現在価値} = b \times c$$

a：現時点以降の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4%））

【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・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修繕費A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅等法施行規則第23条の率）。
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

$$\text{計画前LCC} = (\text{③建設費} + \text{②修繕費A} + \text{④除却費A}) \div \text{①評価期間（改善非実施）A} \quad (\text{単位：円/戸・年})$$

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再

建築費に乗じて修繕費を算定すること)で対応している。

- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅等法施行規則第23条の率)。
ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費
- ・評価期間(改善実施)末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・ $\text{計画後LCC} = (\text{⑨建設費} + \text{⑧長寿命化型改善費} + \text{⑦修繕費B} + \text{⑩除却費B}) \div \text{⑥評価期間(改善実施)B}$ (単位: 円/戸・年)

<LCC縮減効果>

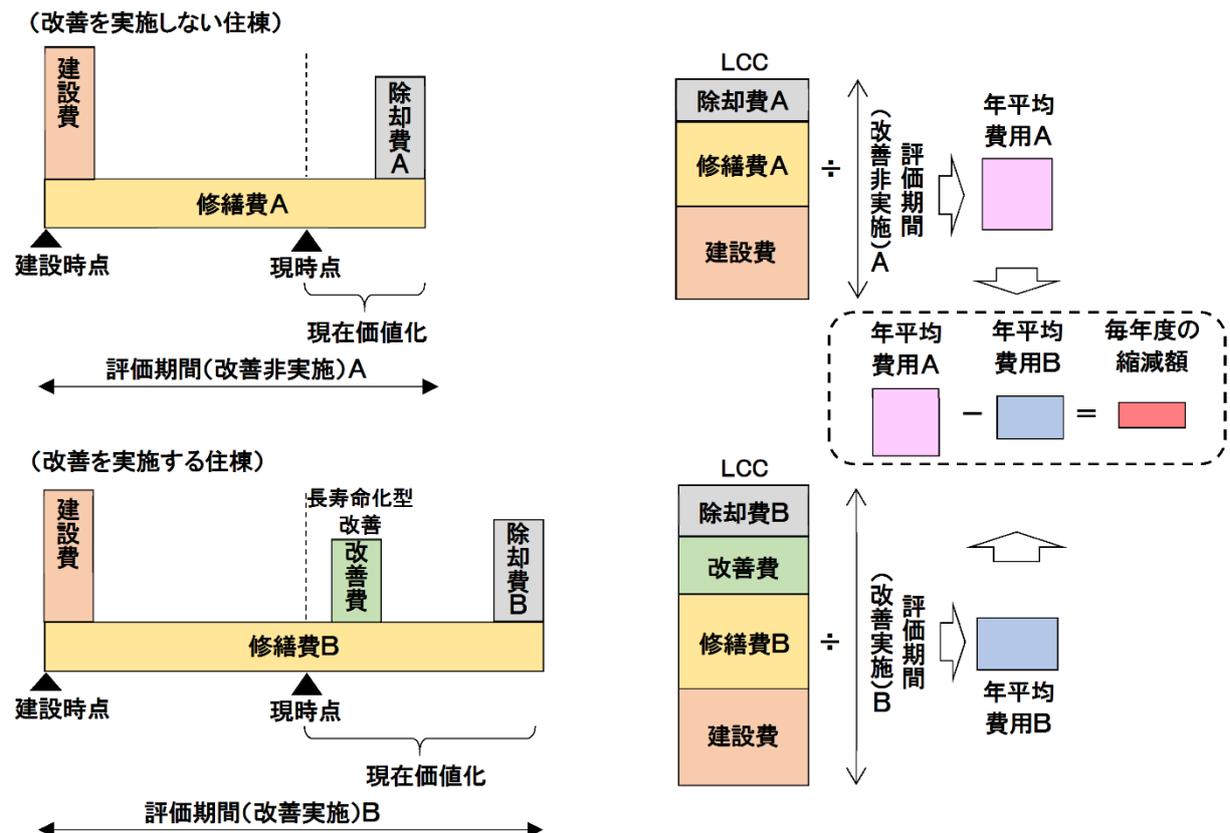
⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、 $\text{年平均縮減額} = \text{⑤計画前LCC} - \text{⑪計画後LCC}$

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が+であれば、ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果があると判断できる。

■ライフサイクルコストの算定イメージ



2 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

- 策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

■ライフサイクルコストの縮減効果

住宅名	棟名	建設年度	2021年度 管理戸数	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
前原住宅	A棟	1979	104戸	1,754,140
	B棟	1983		1,951,357
	C棟	1980		1,767,447
	D棟	1981		1,924,342
	E棟	1982		1,864,883
	F棟	1984		713,334
	G棟	1984		712,261
	H棟	1984		715,809
	I棟	1984		715,809
東浜住宅	A棟	1986	24戸	1,454,927
	B棟	1986		1,457,905
二葉住宅	A棟	2003	56戸	2,720,379
	B棟	2003		1,813,586
	C棟	2004		2,566,342
	D棟	2004		1,140,597
二葉緑住宅	A棟	2012	51戸	2,028,676
	B棟	2012		2,840,147
	C棟	2012		2,028,676

3 住棟別のライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

前原住宅（A号棟）

：入力欄

■住棟諸元

団地名	前原住宅
住棟番号	A棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S54
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	43

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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		
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	46 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	100,000 円/戸	46 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	950,000 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		
床防水		
外壁塗装等	1	46 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	1	46 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	-

除却費	2,000,000 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	50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)	5,858,131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)	830,189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	6,688,320円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,990,000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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.760	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)	1,519,836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 $((②+③+④) \div ①)$	343,963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	80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)	3,046,222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)	461,143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 $(⑦-1+⑦-2)$	8,443,210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	950,000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)	844,547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)	8,990,000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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.234	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)	468,594円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	234,329円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	109,634円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	1,754,140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

前原住宅 (B号棟)

入力欄

■住棟諸元

団地名	前原住宅
住棟番号	B棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S58
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	39

評価時点(和暦)
R4

■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		
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	45 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	100,000 円/戸	42 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	950,000 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		
床防水		
外壁塗装等	1	45 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	1	42 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 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	50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)	6,350,521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)	1,458,875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	7,809,396円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.650	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)	1,299,162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 $((②+③+④) \div ①)$	376,107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	80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)	3,517,432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)	394,186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 $(⑦-1+⑦-2)$	9,473,766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	950,000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)	760,667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)	9,696,800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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.200	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)	400,556円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	254,147円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	121,960円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	1,951,357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

前原住宅（C号棟）

：入力欄

■住棟諸元

団地名	前原住宅
住棟番号	C棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S55
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	42

評価時点(和暦)
R4

■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		
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	45 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	100,000 円/戸	47 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	950,000 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		
床防水		
外壁塗装等	1	45 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	1	47 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 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	50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)	5,880,246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)	839,016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	6,719,262円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,076,700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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.731	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)	1,461,380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)	345,147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	80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)	2,990,366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)	461,207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 ((⑦-1+⑦-2))	8,409,405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	950,000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)	837,840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)	9,076,700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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.225	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)	450,571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)	234,681円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	110,465円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,767,447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

前原住宅 (D号棟)

：入力欄

■住棟諸元

団地名	前原住宅
住棟番号	D棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S56
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	41

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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		
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	46 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	100,000 円/戸	46 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	950,000 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		
床防水		
外壁塗装等	1	46 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	1	46 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 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	50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)	6,407,018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)	1,369,247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	7,776,265円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,517,500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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.703	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)	1,405,173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 $((②+③+④) \div ①)$	373,979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	80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)	3,554,612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)	396,610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 $(⑦-1+⑦-2)$	9,565,020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	950,000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)	780,831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)	9,517,500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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.217	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)	433,241円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	253,707円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	120,271円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	1,924,342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

前原住宅 (E号棟)

入力欄

■住棟諸元

団地名	前原住宅
住棟番号	E棟
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S57
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	40

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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	420,000 円/戸	40 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	45 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	100,000 円/戸	45 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,370,000 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	40 年
床防水		
外壁塗装等	1	45 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	1	45 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	2,000,000 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	50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)	6,372,417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)	1,349,853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	7,722,271円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,517,500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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.676	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)	1,351,128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)	371,818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	80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)	3,451,166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)	537,469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 ((⑦-1+⑦-2))	9,286,114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	1,370,000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)	1,200,831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)	9,517,500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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.208	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)	416,578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)	255,263円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	116,555円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,864,883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

前原住宅 (F号棟)

：入力欄

■住棟諸元

団地名	前原住宅
住棟番号	F棟
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	S59
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	38

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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	420,000 円/戸	38 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	45 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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,270,000 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	38 年
床防水		
外壁塗装等	1	45 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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 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	50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)	6,315,269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)	1,436,661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	7,751,929円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.625	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)	1,249,194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)	373,958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	80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)	3,416,042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)	473,634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 ((⑦-1+⑦-2))	9,257,677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	1,270,000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)	1,065,930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)	9,696,800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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.193	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)	385,150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)	255,069円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	118,889円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	713,334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

前原住宅 (G号棟)

入力欄

■住棟諸元

団地名	前原住宅
住棟番号	G棟
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	S59
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	38

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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	420,000 円/戸	40 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	45 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	100,000 円/戸	43 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,370,000 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	40 年
床防水		
外壁塗装等	1	45 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	1	43 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	2,000,000 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	50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)	6,315,269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)	1,436,661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	7,751,929円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.625	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)	1,249,194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 $((②+③+④) \div ①)$	373,958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	80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)	3,416,042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)	509,830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 $(⑦-1+⑦-2)$	9,221,481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	1,370,000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)	1,116,436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)	9,696,800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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.193	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)	385,150円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	255,248円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	118,710円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	712,261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

前原住宅（H号棟）

：入力欄

■住棟諸元

団地名	前原住宅
住棟番号	H棟
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	S59
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	38

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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	420,000 円/戸	40 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	46 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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,270,000 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	40 年
床防水		
外壁塗装等	1	46 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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 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	50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)	6,315,269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)	1,436,661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	7,751,929円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.625	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)	1,249,194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)	373,958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	80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)	3,416,042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)	450,109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 ((⑦-1+⑦-2))	9,281,201円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,270,000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)	1,009,400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)	9,696,800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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.193	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)	385,150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)	254,657円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	119,302円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	715,809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

前原住宅 (1号棟)

：入力欄

■住棟諸元

団地名	前原住宅
住棟番号	1棟
戸数	6
構造	中耐階段室型
建設年度	S59
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	38

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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	420,000 円/戸	40 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	46 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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,270,000 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	40 年
床防水		
外壁塗装等	1	46 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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 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	50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)	6,315,269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)	1,436,661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	7,751,929円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,696,800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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.625	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)	1,249,194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)	373,958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	80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)	3,416,042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)	450,109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 ((⑦-1+⑦-2))	9,281,201円	⑦-1と⑦-2の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,270,000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)	1,009,400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)	9,696,800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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.193	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)	385,150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)	254,657円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	119,302円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	715,809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

東浜住宅（A号棟）

入力欄

■住棟諸元

団地名	東浜住宅
住棟番号	A棟
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	S61
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	36

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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	420,000 円/戸	43 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	43 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	100,000 円/戸	39 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,370,000 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	43 年
床防水		
外壁塗装等	1	43 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	1	39 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	2,000,000 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	50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)	6,382,517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)	1,425,529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	7,808,046円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,910,700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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.577	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)	1,154,950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 $((②+③+④) \div ①)$	377,474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	80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)	3,295,947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)	500,849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 $(⑦-1+⑦-2)$	9,177,615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	1,370,000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)	1,053,995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)	9,910,700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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178	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)	356,093円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	256,230円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	121,244円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	1,454,927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

東浜住宅（B号棟）

入力欄

■住棟諸元

団地名	東浜住宅
住棟番号	B棟
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	S61
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	36

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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	420,000 円/戸	44 年
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	44 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	100,000 円/戸	39 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,370,000 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	44 年
床防水		
外壁塗装等	1	44 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	1	39 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3	—

除却費	2,000,000 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	50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)	6,382,517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)	1,425,529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	7,808,046円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,910,700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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.577	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)	1,154,950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)	377,474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	80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)	3,295,947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)	483,585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 ((⑦-1+⑦-2))	9,194,879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	1,370,000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)	1,016,876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)	9,910,700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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.178	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)	356,093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)	255,982円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	121,492円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,457,905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

二葉住宅（A号棟）

入力欄

■住棟諸元

団地名	二葉住宅
住棟番号	A棟
戸数	18
構造	中耐片廊下型
建設年度	H15
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	19

評価時点(和暦)
R4

■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		
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	23 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	100,000 円/戸	23 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	950,000 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		
床防水		
外壁塗装等	1	23 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	1	23 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 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	50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)	2,125,958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)	4,143,339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	6,269,297円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,875,000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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.296	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)	592,921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)	434,744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	80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)	5,257,701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)	564,555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 ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	6,819,104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	950,000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)	812,064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)	14,875,000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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.091	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)	182,808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)	283,612円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	151,132円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,720,379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

二葉住宅（B号棟）

入力欄

■住棟諸元

団地名	二葉住宅
住棟番号	B棟
戸数	12
構造	中耐片廊下型
建設年度	H15
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	19

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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		
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	23 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	100,000 円/戸	23 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	950,000 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		
床防水		
外壁塗装等	1	23 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	1	23 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 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	50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)	2,125,958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)	4,143,339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	6,269,297円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,875,000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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.296	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)	592,921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)	434,744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	80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)	5,257,701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)	564,555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 ((⑦-1+⑦-2))	6,819,104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	950,000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)	812,064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)	14,875,000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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.091	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)	182,808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)	283,612円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	151,132円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,813,586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

二葉住宅（C号棟）

入力欄

■住棟諸元

団地名	二葉住宅
住棟番号	C棟
戸数	18
構造	中耐片廊下型
建設年度	H16
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	18

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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		
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	27 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	100,000 円/戸	22 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	950,000 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		
床防水		
外壁塗装等	1	27 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	1	22 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 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	50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)	1,975,228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)	3,807,707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	5,782,935円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,082,400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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.285	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)	570,116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)	408,709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	80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)	4,822,116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)	447,444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 ((⑦-1+⑦-2))	6,349,900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	950,000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)	682,679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)	14,082,400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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.088	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)	175,777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)	266,134円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	142,575円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,566,342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

二葉住宅 (D号棟)

入力欄

■住棟諸元

団地名	二葉住宅
住棟番号	D棟
戸数	8
構造	中耐片廊下型
建設年度	H16
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐片廊下型
経過年数	18

評価時点(和暦)
R4

■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		
床防水		
外壁塗装等	850,000 円/戸	27 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	100,000 円/戸	22 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	950,000 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		
床防水		
外壁塗装等	1	27 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	1	22 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	2,000,000 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	50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)	1,975,228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)	3,807,707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	5,782,935円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,082,400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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.285	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)	570,116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 $((②+③+④) \div ①)$	408,709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	80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)	4,822,116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)	447,444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 $(⑦-1+⑦-2)$	6,349,900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	950,000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)	682,679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)	14,082,400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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.088	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)	175,777円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	266,134円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	142,575円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	1,140,597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

二葉緑住宅 (A号棟)

入力欄

■住棟諸元

団地名	二葉緑住宅
住棟番号	A棟
戸数	15
構造	中耐片廊下型
建設年度	H24
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	10

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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		
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		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	100,000 円/戸	17年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	100,000 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		
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		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	1	17年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	2,000,000 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	50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)	386,141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)	3,986,373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	4,372,513円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,042,000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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.208	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)	416,578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 $((②+③+④) \div ①)$	376,622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	80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)	4,718,117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)	40,549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 $(⑦-1+⑦-2)$	5,063,708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	100,000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)	75,992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)	14,042,000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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	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)	128,439円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	241,377円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	135,245円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	2,028,676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

二葉緑住宅 (B号棟)

入力欄

■住棟諸元

団地名	二葉緑住宅
住棟番号	B棟
戸数	21
構造	中耐片廊下型
建設年度	H24
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	10

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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		
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		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	100,000 円/戸	17 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	100,000 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		
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		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	1	17 年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	2,000,000 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	50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)	386,141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)	3,986,373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	4,372,513円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,042,000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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.208	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)	416,578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)	376,622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	80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)	4,718,117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)	40,549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 ((⑦-1+⑦-2))	5,063,708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	100,000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)	75,992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)	14,042,000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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	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)	128,439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)	241,377円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	135,245円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,840,147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

二葉緑住宅 (C号棟)

入力欄

■住棟諸元

団地名	二葉緑住宅
住棟番号	C棟
戸数	15
構造	中耐片廊下型
建設年度	H24
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	10

評価時点(和暦)	R4
----------	----

■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		
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		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	100,000 円/戸	17年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	100,000 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		
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		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ	1	17年
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		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	2,000,000 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	50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)	386,141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)	3,986,373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	4,372,513円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,042,000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	2,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.208	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)	416,578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)	376,622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	80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)	4,718,117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)	40,549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 ((⑦-1+⑦-2))	5,063,708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	100,000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)	75,992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)	14,042,000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	2,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064	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)	128,439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)	241,377円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	135,245円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,028,676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

大洗町公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

発行 茨城県 大洗町

編集 大洗町 建築営繕係

〒311-1392 茨城県東茨城郡大洗町磯浜町 6881-275

TEL 029-267-5111 (代表)

URL <http://www.town.oarai.lg.jp>