東通村営住宅等長寿命化計画

平成２３年３月
平成２９年３月（改定）
令和　２年３月（改定）

青森県　東通村

目　次

１　東通村営住宅等長寿命化計画の背景・目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３

２　計画期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３

３　東通村営住宅等状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４

４　長寿命化に関する基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６

(1)　ストック状況の把握及び日常的な維持管理の方針

(2)　長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

５　長寿命化計画の対象と事業手法の選定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６

(1)　対象

(2)　団地別・住棟別状況の把握

(3)　団地別・住棟別の事業手法の選定

６　点検の実施方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０

７　計画修繕の実施方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０

８　改善事業の実施方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０

９　建替事業の実施方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２１

１０　長寿命化のための事業実施方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２１

１１　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出　・・・・・・・・・・・・・・・・　２９

１　東通村営住宅等長寿命化計画の目的

（１）背景

東通村内には、公営住宅法（昭和２６年制定）に基づく公営住宅（以下「村営住宅」という。）として、平成１４年度建設の木造２階建て長屋住宅が２棟８戸、その他公的賃貸住宅（以下、「村単独住宅」という。）として、平成１７年度建設のＲＣ造３階建てが１棟４２戸と平成２３年度建設のＲＣ造３階建てが４棟４８戸ある。

もっとも古い村営住宅でも築後１７年であり、経過年数は耐用年数の半分程度で、十分な安全性や居住性を備えており長期活用が見込まれるものであることから、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

（２）目的

当村内の村営住宅等を、安全で快適な住まいとして、長期間にわたって確保するため、修繕、改善、建替等の活用手法を定め、定期的な建物調査を実施し、予防保全的な改善を推進するとともに、長寿命化のための維持修繕管理計画を定め、更新コストの削減を図りながら長期的な維持管理の実現を目的とする。

２　計画期間

当計画の実施期間は、令和２年度から令和１１年度までの１０年間とする。

３　東通村営住宅等の状況

東通村における公営住宅等ストックの状況は表１－１・１－２のとおりである。

村営住宅１団地２棟８戸の他に村単独住宅として、グリーンパレス瞳１棟４２戸とブレインマンション瞳４棟４８戸を管理している。

表１－１　村営住宅のストック状況　　令和２年２月29日現在

	棟	戸数	構造	階数	規模	戸当面積（㎡）	建設年度	空家	備考
ひとみの里団地	Ａ棟	4	木造	2	2LDK	79.2	H14	0	ｵｰﾙ電化住宅（IH ﾋｰﾀｰ・蓄熱暖房・電気温水器）
ひとみの里団地	Ｂ棟	4	木造	2	2LDK	79.2	H14	0	ｵｰﾙ電化住宅（IH ﾋｰﾀｰ・蓄熱暖房・電気温水器）
合計	２棟	８戸	－	－	－	－	－	0	政策空家なし

表１－２　村単独住宅のストック状況　　令和２年２月29日現在

	棟	戸数	構造	階数	規模	戸当面積（㎡）	建設年度	空家	備考
グリーンパレス瞳	－	42	RC造	3	3LDK	80.0	H16	0	ｵｰﾙ電化住宅（IHﾋｰﾀｰ・蓄熱暖房・電気温水器）エレベータ無し
ブレインマンション瞳	1号	12	RC造	3	2LDK	59.4	H23	0	IHﾋｰﾀｰ・ﾋｰﾄﾎﾟﾝﾌﾟ式温水器・ｴｱｺﾝ・EV無
ブレインマンション瞳	2号	12	RC造	3	2LDK	59.4	H23	0	IHﾋｰﾀｰ・ﾋｰﾄﾎﾟﾝﾌﾟ式温水器・ｴｱｺﾝ・EV無
ブレインマンション瞳	3号	12	RC造	3	2LDK	59.4	H23	0	IHﾋｰﾀｰ・ﾋｰﾄﾎﾟﾝﾌﾟ式温水器・ｴｱｺﾝ・EV無
ブレインマンション瞳	4号	12	RC造	3	2LDK	59.4	H23	0	IHﾋｰﾀｰ・ﾋｰﾄﾎﾟﾝﾌﾟ式温水器・ｴｱｺﾝ・EV無
合計	5棟	90戸	－	－	－	－	－	0	政策空家なし

４　長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 管理する村営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- 村営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- 村営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

（２）長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性向上等を図る改善を実施することによって、村営住宅等の長寿命化を図ることを検討する。
- 修繕時は、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上も検討し、予防保全的な維持管理の実践を心掛けることにより修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減化を検討する。
- 修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

５　長寿命化計画の対象と事業手法の選定

（１）対象

東通村営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、村営住宅と村単独住宅とする。

（２）団地別・住棟別状況の把握

本計画の対象である村営住宅等の団地及びその住棟について、下記①から③までの項目を調査する。

① 団地別・住棟別の基礎的項目
② 団地別・住棟別活用手法の選定に必要な項目
③ 維持管理の計画に必要な項目

東通村営住宅等長寿命化計画の策定において、対象となる住宅について、いつ、どのような修繕、改善、あるいは建替等を実施するかを位置付けることとなるため、その前提として、個々の村営住宅等の状況を適切に把握するものである。

①団地別・住棟別の基礎的項目
【団地単位】敷地面積、住所、法規制、戸数、建設年度 等
【住棟単位】建設年度、構造、階数、戸数 等

②団地別・住棟別活用手法の選定に必要な項目

【団地単位】　表５－１

調査項目	具体的指標	備考
需要	応募倍率・空家率 等	１　次判定において、活用か用途廃止かの検討において使用する。
効率性	法規制・敷地規模・形状・接道条件 等	
村営住宅としての立地妥当性	立地(駅距離等)、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離、周辺環境 等	
入居者属性	入居者の年齢、収入 等	３　次判定において使用する。
周辺地域属性、不足施設等	周辺地域の状況 高齢者ケア施設へのニーズ 子育て支援施設へのニーズ 等	
建替や大規模改善の際の仮住居の確保	隣接する公営住宅等の団地との連携可能性等	

【住棟単位】　表５－２

調査項目	具体的指標	備考
躯体安全性	耐震診断(簡易診断含む)、材料劣化調査 等	１　次判定において使用する。
避難安全性	二方向避難の有無、防火区画の有無等	
居住性	バリアフリー性能、ＥＶ有無、住戸面積、浴室有無 等	

③維持管理の計画に必要な項目

【団地単位】　表５－３

分類		項目
現状	共用施設	集会所(数、面積)、駐車場(数、方式等)、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置き場 等
	供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV 方式 等
履歴	点検履歴	法定点検（水質、浄化槽）（△年）、任意点検（△年）　等
	修繕履歴	受水層防水（△年）、給水ポンプ取替（△年）　等
	改善履歴	集会所（△年）、駐車場（△年）、下水切替（△年）　等

【住棟単位】　表５－４

分類		項目
仕様等	躯体･外装	外壁、屋根防水、ﾊﾞﾙｺﾆｰ床、廊下･階段室床、ﾊﾞﾙｺﾆｰ手摺、廊下･階段室手摺、窓ｻｯｼ、玄関扉 等
	設備	給水管(屋外、竪管)、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管等
	機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台 等
	受水槽	高置水槽 等
履歴	点検履歴	法定点検（ＥＶ、消火設備等）、任意点検（年２回）等
	修繕履歴	外壁塗装、給水管取替 等
	改善履歴	増築、２戸１改善、ＥＶ設置 等

※下線：定期点検、日常点検の対象項目

団地及び住棟別の状況調査一覧は次の様式とする。

ｉ）団地別状況の把握一覧

様式４－１による。

ⅱ）住棟別状況の把握一覧

様式４－２による。

【村営住宅】

【様式4-1】団地別状況の把握一覧表

事業主体名：　東通村

住宅の区分　公営住宅　特定公共賃　地優賃（公共　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	①団地別基礎的項目					②活用手法選定項目								③維持管理計画項目					
						1次判定検討項目				3次判定検討項目				現状			履歴		
	敷地面積㎡	住所	法規制	戸数	建設年度	需要	高齢対応検討区分	立地妥当性	改善履歴	入居者属性	周辺地域	建替え時仮住居敷地等	その他	共用施設	供給処理	その他	改善履歴	修繕履歴	点検履歴
ひとみの里	9,399	砂子又里1-50	建築協定	8	H14	空家率0%		庁舎、小中学校、診療所、福祉施設	－	子育世帯、単身者、寡婦混合	ﾃﾞｲｻｰﾋﾞｽ保幼園（H24～）	用地あり	－	駐車10台駐輪場2棟ゴミ庫	給水直結公共下水道TV共同受信	－	火報H16駐輪場H22告知端末H22	外壁H23	外壁等R1

注1）様式4－1はMicrosoft office Excel形式とする。

注2）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式4-2】住棟別状況の把握一覧表

事業主体名：　東通村

住宅の区分　公営住宅　特定公共賃　地優賃（公共　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	棟名	①棟別基礎的項目				②活用手法選定項目				③維持管理計画項目							
						1次判定	2次判定			仕様等					履歴		
		建設年度	構造	階数	戸数	改善履歴	構造安全性	避難安全性	居住性	躯体・外装	設備	機器	供給処理	その他	改善履歴	修繕履歴	点検履歴
ひとみの里	A棟	H14	W	2	4	駐輪場H22告知端末H22	新耐震	長屋形式防火区画壁	オール電化	防火ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞ勾配屋根専用庭風除室・物入れ	深夜電気温水器 ﾀｲﾏｰｷｯﾁﾝｸﾞﾋｰﾀ 窓断熱暖房	ｳｫｯｼｭﾚｯﾄUB1218洗面化粧台ロスナイ	給水直結TV共同受信公共下水道	－	火報H16駐輪場H22告知端末H22	外壁H23	外壁等R1
ひとみの里	B棟	H14	W	2	4	駐輪場H22告知端末H22	新耐震	長屋形式防火区画壁	オール電化	防火ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞ勾配屋根専用庭風除室・物入れ	深夜電気温水器 ﾀｲﾏｰｷｯﾁﾝｸﾞﾋｰﾀ 窓断熱暖房	ｳｫｯｼｭﾚｯﾄUB1218洗面化粧台ロスナイ	給水直結TV共同受信公共下水道	－	火報H16駐輪場H22告知端末H22	外壁H23	外壁等R1

注1）様式4－2はMicrosoft office Excel形式とする。

注2）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【村単独住宅】

【様式4-1】団地別状況の把握一覧表

事業主体名：　東通村

住宅の区分：公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	①団地別基礎的項目					②活用手法選定項目								③維持管理計画項目					
						1次判定検討項目				3次判定検討項目				現状			履歴		
	敷地面積㎡	住所	法規制	戸数	建設年度	需要	高度利用可能性	立地妥当性	改善履歴	入居者属性	周辺地域	建替え時仮住居敷地等	その他	共用施設	供給処理	その他	改善履歴	修繕履歴	点検履歴
グリーンパレス瞳	5,200	砂子又里60		42	H16	空家率0%		庁舎、小中学校、診療所、福祉施設	－	子育世帯、単身者、寡婦混合	ﾃﾞｲｻｰﾋﾞｽ保幼園（H24～）	用地あり	－	駐車87台駐輪場4棟ゴミ庫	給水直結公共下水道TV共同受信	－	告知端末H22	－	－
ブレインマンション瞳	7,710	砂子又里61		48	H23	空家率0%		庁舎、小中学校、診療所、福祉施設	－	子育世帯、単身者、寡婦混合	ﾃﾞｲｻｰﾋﾞｽ保幼園（H25～）	用地あり	－	駐車96台駐輪場4棟ゴミ庫	給水直結公共下水道TV共同受信	－	－	－	－

注1）　様式4－1はMicrosoft office Excel形式とする。

注2）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式4-2】住棟別状況の把握一覧表

事業主体名：　東通村

住宅の区分：公営住宅　特定公共賃　地優賃（公共　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	棟名	①棟別基礎的項目				②活用手法選定項目				③維持管理計画項目							
						1次判定	2次判定			仕様等					履歴		
		建設年度	構造	階数	戸数	改善履歴	構造安全性	避難安全性	居住性	躯体・外装	設備	機器	供給処理	その他	改善履歴	修繕履歴	点検履歴
グリーンパレス瞳		H16	RC	3	42	告知端末H22	新耐震	2方向避難	オール電化	RC造 アクリル系吹付 タイル壁 フッ素系塗装鋼 板模様付型枠	深夜電気温水器 ﾋｰﾄｸｯｷﾝｸﾞﾋｰﾀ 書斎暖房	ｳｫｯｼｭﾚｯﾄ UB1317 洗面化粧台 ロスナイ	給水直結 TV共同受信 公共下水道	－	告知端末H22	－	－
ブレインマンション瞳	1	H23	RC	3	12	－	新耐震	2方向避難	オール電化	RC造 タイル貼一部吹付タイル壁 コンクリート打放補強ワイヤーメッシュ入RCボード デックス塗布撥水	深夜電気温水器 ﾋｰﾄｸｯｷﾝｸﾞﾋｰﾀ エアコン	ｳｫｯｼｭﾚｯﾄ UB1216 洗面化粧台 ロスナイ	給水直結 TV共同受信 公共下水道	－	－	－	－
ブレインマンション瞳	2	H23	RC	3	12	－	新耐震	2方向避難	オール電化	RC造 タイル貼一部吹付タイル壁 コンクリート打放補強ワイヤーメッシュ入RCボード デックス塗布撥水	深夜電気温水器 ﾋｰﾄｸｯｷﾝｸﾞﾋｰﾀ エアコン	ｳｫｯｼｭﾚｯﾄ UB1216 洗面化粧台 ロスナイ	給水直結 TV共同受信 公共下水道	－	－	－	－
ブレインマンション瞳	3	H23	RC	3	12	－	新耐震	2方向避難	オール電化	RC造 タイル貼一部吹付タイル壁 コンクリート打放補強ワイヤーメッシュ入RCボード デックス塗布撥水	深夜電気温水器 ﾋｰﾄｸｯｷﾝｸﾞﾋｰﾀ エアコン	ｳｫｯｼｭﾚｯﾄ UB1216 洗面化粧台 ロスナイ	給水直結 TV共同受信 公共下水道	－	－	－	－
ブレインマンション瞳	4	H23	RC	3	12	－	新耐震	2方向避難	オール電化	RC造 タイル貼一部吹付タイル壁 コンクリート打放補強ワイヤーメッシュ入RCボード デックス塗布撥水	深夜電気温水器 ﾋｰﾄｸｯｷﾝｸﾞﾋｰﾀ エアコン	ｳｫｯｼｭﾚｯﾄ UB1216 洗面化粧台 ロスナイ	給水直結 TV共同受信 公共下水道	－	－	－	－

注1）　様式4－2はMicrosoft office Excel形式とする。

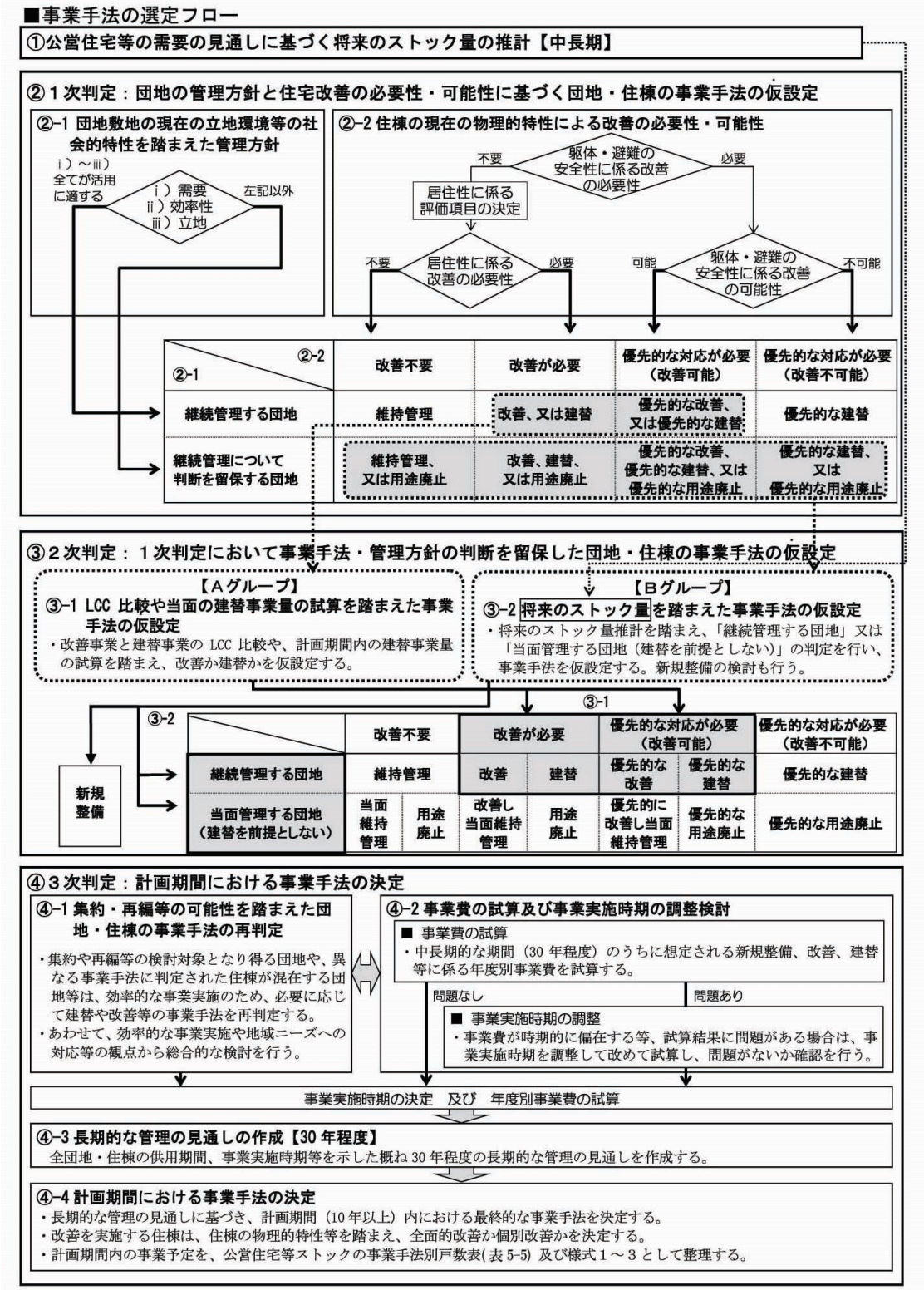
注2）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

（３）団地別・住棟別の事業手法の選定

１）事業手法の選定フロー

村営住宅等ストックの事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の事業手法の選定フローに従い、公営住宅等ストックの事業手法別の戸数を整理するものとする。

事業手法の選定フローを以下に示す。



（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月　国土交通省）

２）事業手法の選定フローの概要及び検討内容

①公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

公営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（３０年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そ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（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。

ストック推計については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に合わせて公開する「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を参考にして検討する。

a)将来世帯数の推計

ストック推計プログラムによる東通村の将来世帯数の推計を下表に示す。

計画期間である令和７年（２０２５年）の世帯数は２，４４４世帯と推計され、その後も世帯数の減少は続くと推計される。

ストック推計プログラムによる東通村の世帯数の推計（世帯） 表5-①-1

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	2,579	2,561	2,525	2,444	2,358	2,263	2,159
20歳未満	14	16	18	18	19	18	19
20～24歳	63	63	77	73	73	72	70
25～29歳	88	71	73	78	72	71	66
30～34歳	108	91	74	70	73	65	61
35～39歳	138	136	116	98	92	95	84
40～44歳	156	159	144	117	92	84	84
45～49歳	203	172	173	156	125	98	90
50～54歳	280	221	189	192	174	140	113
55～59歳	335	293	229	201	206	192	157
60～64歳	284	345	302	232	203	209	188
65～69歳	209	262	315	269	207	179	177
70～74歳	226	182	243	293	257	198	172
75～79歳	253	209	176	239	296	272	215
80～84歳	146	201	175	142	193	232	217
85歳以上	78	141	223	267	274	339	448

b)公営住宅の施策対象世帯数と著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計プログラムによる、公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」数の推計について、下表のとおり推計する。

推計結果では、２０２５年の著しい困窮年収未満の世帯数は７３世帯と推計される。

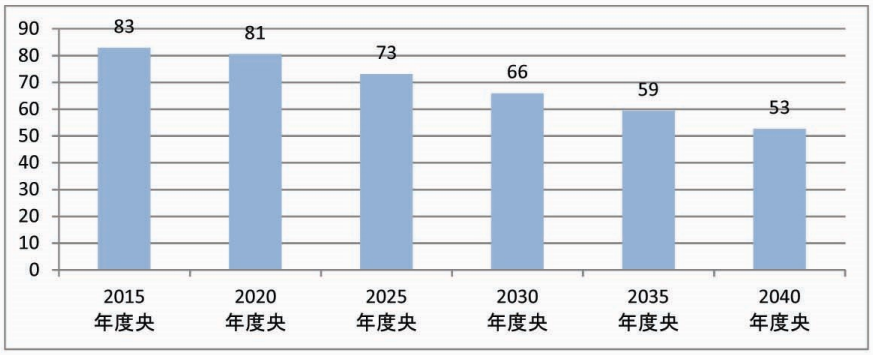
計画最終年次である令和１１年（２０２９年）についても、令和１２年（２０３０年）にかけての推移から、困窮年収未満世帯は６７世帯程度と推計する。

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（まとめ）

公営住宅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著しい困窮年収未満の世帯の総数　表5-①-2

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	83	81	73	66	59	53



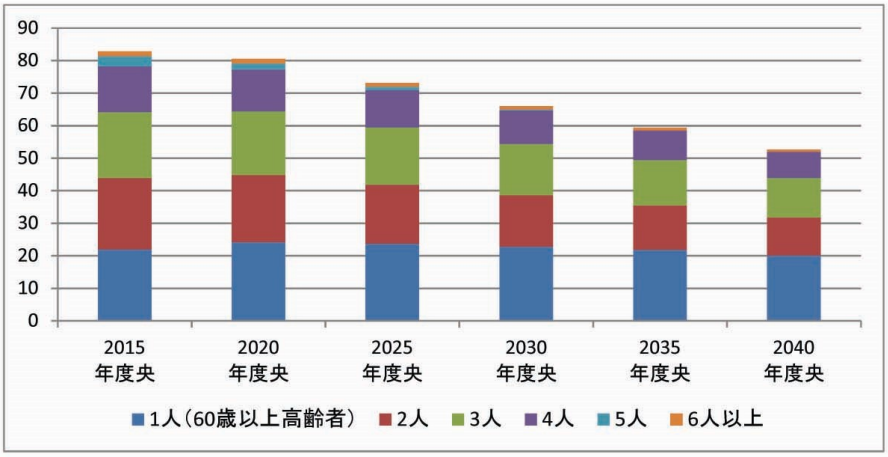
②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数　表5-①-3

■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）	22	24	24	23	22	20
2人	22	21	18	16	14	12
3人	20	20	18	16	14	12
4人	14	13	11	10	9	8
5人	3	2	1	0	0	0
6人以上	2	1	1	1	1	1
合計	83	81	73	66	59	53

■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）	26.5%	30.0%	32.4%	34.5%	36.6%	38.1%
2人	26.5%	25.6%	24.8%	24.0%	23.1%	22.2%
3人	24.4%	24.3%	24.2%	23.9%	23.4%	22.9%
4人	17.1%	15.9%	15.7%	15.6%	15.4%	15.4%
5人	3.7%	2.4%	1.3%	0.5%	0.0%	0.0%
6人以上	1.9%	1.8%	1.6%	1.5%	1.4%	1.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



c)計画期間の目標年次における公営住宅等の管理戸数について

東通村においては、令和元年度（２０１９年度）現在、村営住宅８戸を管理しており、政策空き家無し、空き家率０．０％となっている。また、村営住宅入居可能所得を超えた所得階層の入居を考慮した村単独住宅を９０戸管理しており、こちらも制作空き家無し、空き家率０．０％となっている。

先に推計した令和１１年における公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」数から、少なくとも著しい困窮年収未満の世帯数を収容できる管理戸数として６０戸以上の住戸が求められるが、管理戸数はこれを大きく下回っており、公営住宅施策対象世帯を考慮すると、現況の８戸を維持することはもとより、さらに住宅整備が必要となっている。

一方、村単独住宅についても、空き家率０．０％を管理開始以来継続していることから、現況の９０戸の維持が必要なものと推測される。

②１次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

１次判定では、「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」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の２つの視点から事業手法を仮設定する。

②－１　団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、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」と仮設定することを原則とするが、活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することも考えられるため、総合的に勘案して団地の将来的な管理方針を判定する。

a)需要

村営住宅、村単独住宅ともに、空家率が０．０％である。

b)効率性

村営住宅、村単独住宅ともに、法規制や敷地規模からみて土地の高度利用は十分可能で、効率性を有すると考える。

c)立地

村営住宅、村単独住宅ともに、庁舎等の周辺に都市再生推進事業として開発された中心地「砂子又地区」に整備されたものであり、行政・福祉施設等に隣接した一定の利便性は確保されている。

また、土砂災害防止法にもとづく土砂災害警戒区域の指定はなされていない。

d)判定結果

以上より、村営住宅及び村単独住宅は、「継続管理する団地」と仮設定する。

②－２　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の４区分に分類する。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。

安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

a)躯体の安全性

平成１４年度建設の村営住宅、平成１６年度、２３年度建設の村単独住宅ともに、新耐震基準により設計・施工されているため耐震性を有するものと判断する。

b)避難の安全性

木造２階建て長屋住宅である村営住宅は、低層建築物であり避難の安全性については確保されていると判断する。ＲＣ造３階建て耐火建築物である村単独住宅についても設計図書により２方向避難及び防火区画の確保がなされており、基本的に避難の安全性が確保されていると判断する。

c)居住性

住戸面積について、いずれの住戸も公営住宅法上の基準２５㎡以上を満たしている。

省エネルギー性については、「公営住宅整備基準の技術的助言」の温熱環境（省エネ）による「原則として住宅性能評価等級４（平成２５年省エネ基準相当）を満たすこと。ただし、これにより難い場合は等級３（平成４年省エネ基準相当）を満たすこと」を参考に、平成１４年度建設された村営住宅、平成１６年度、２３年度建設の村単独住宅ともに、省エネルギー性を満たすものと評価する。

バリアフリー性については、村営住宅について改善は不必要な状況にあると判断する。また、村単独住宅については、公営住宅と同条件での判定においてはEV設置等の改善を要するが、整備当初より居住性要件から外されていた事から改善を実施しないものとする。

d)改善履歴

建築後本年度に至るまで、いずれの住戸においても、改善事業を実施した住棟・住戸はない。

e)長寿命化型改善の必要性

長寿命化型改善について、いずれの住戸においても、必要のないものと考える。

f)判定結果

以上より、村営住宅ひとみの里団地及び村単独住宅グリーンパレス瞳、ブレインマンション瞳は、「改善不要」と仮設定する。

g)１次判定結果のまとめ

以上より、１次判定結果を整理すると、村営住宅ひとみの里団地及び村単独住宅グリーンパレス瞳、ブレインマンション瞳は、②－１では「継続管理する団地」、②－２では「改善不要」であることから、「維持管理」と仮設定する。

③２次判定：１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

２次判定では、１次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・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が、本計画において対象団地・住戸は無い。

③－１　ライフサイクルコスト（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

１次判定において、Ａグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

③－２　将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Ｂグループの団地・住棟を対象として、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「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行うとともに、事業手法を仮設定する。

④３次判定：計画期間における事業手法の決定

３次判定においては、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」から「長期的な管理の見通し」を作成し、「計画期間における事業手法の決定」を行う。

④－１　集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

１次・２次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、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。

a)団地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検討対象となる団地は無い。

b)集約・再編等の可能性に関する検討

検討対象となる団地は無い。

c)地域ニーズへの対応等の総合的な検討

該当する団地は無い。

④－２　事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

a)事業費の試算

中長期的な期間（３０年程度）における改善事業、建替事業、用途廃止事業等の事業費を概算する。

概算にあたっての事業費単価を戸当たり１８百万円とする。

ひとみの里団地においては、耐用年数経過時に建替事業を行うものと想定し、８戸分の事業費の試算額を１４４百万円と想定する。

b)事業実施時期の調整

事業費試算結果をもとに、事業費の平準化に配慮しながら事業実施時期を調整する。

計画期間中（令和２年度～令和１１年度）は、事業実施時期の調整を要する事業は無い。

④－３　長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期の調整結果を基に、全団地・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については、様式６による。

【村営住宅】

【様式6】長期的な管理の見通し及び計画期間における事業手法

事業主体名：　東通村

住宅の区分：（公営住宅）　特定公共賃貸　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	住棟番	戸数	構造	建設年		建替予定年度	修繕・改善事業の内容（上段：事業戸数　下段：事業費（百万円）） R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	備考
ひとみの里	A	4	W造	H14		R14		中修繕4											建替4										中修繕4								計画期間内に建替え予定無し
								6.2											144										6.2								
ひとみの里	B	4	W造	H14		R14		中修繕4												建替4									中修繕4								計画期間内に建替え予定無し
								6.2												144										6.2							
							今回計画期間																														
	年度毎事業費計（百万円）						0.4	12.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	144	144	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	6.2	6.2	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	

注1）　様式2はMicrosoft office Excel形式とする。

注2）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3）　修繕・改善事業の内容の空欄部分は「小規模修繕」戸当たり0.05百万円とする。

注4）　中修繕は外壁・屋根等の張替・塗装等の「中規模修繕」戸当たり1.5百万円とする。

【村単独住宅】

【様式6】長期的な管理の見通し及び計画期間における事業手法

事業主体名： 東通村

住宅の区分 ： 公営住宅　特定公共賃貸　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	住棟番	戸数	構造	建設年	建替予定年度	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	備考
						修繕・改善事業の内容　上段：事業戸数　下段：事業費（百万円）																														
グリーンパレス瞳		42	RC造	H16	R33		中修繕42															中修繕42													計画期間内に建替え予定無し
							63															63													
ブレインマンション瞳	1	12	RC造	H23	R40								中修繕12															中修繕12							計画期間内に建替え予定無し
													18															18							
ブレインマンション瞳	2	12	RC造	H23	R40								中修繕12															中修繕12							計画期間内に建替え予定無し
													18															18							
ブレインマンション瞳	3	12	RC造	H23	R40								中修繕12															中修繕12							計画期間内に建替え予定無し
													18															18							
ブレインマンション瞳	4	12	RC造	H23	R40								中修繕12															中修繕12							計画期間内に建替え予定無し
							今回計画期間						18															18							
	年度毎事業費計（百万円）					4.5	63	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	72	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	63	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	72	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	

注1） 様式2はMicrosoft office Excel形式とする。

注2） 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3） 修繕・改善事業の内容の空欄部分は「小規模修繕」戸当たり0.05百万円とする。

注4） 中修繕は外壁・屋根等の張替・塗装等の「中規模修繕」戸当たり1.5百万円とする。

④－４　計画期間における事業手法の決定

②の１次判定から④の３次判定までの団地及び住棟別の選定フローによる選定結果は、様式５による。

【村営住宅】

【様式5】団地及び住棟別のストック活用手法の選定フロー

事業主体名： 東通村

住宅の区分 ： 公営住　特定公共賃貸　地優賃　改良住　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	棟名	棟別基礎的項目 建設年度	構造	階数	戸数	② 1次判定 ②-1 需要	効率	立地の状況 利便性	地域バランス	災害危険地域等	判定	②-2 躯体安全	避難安全	居住性	判定	1次判定	経過年数	③ 2次判定 ③-1【Aグループ】 LCC縮減効率 改善	建替	判定	③-2【Bグループ】 継続管理団地	当面管理団地	新規整備	判定	2次判定	④ 3次判定 ④-1 団地単位の効率活用	集約再編成の可能性	地域ニーズへの対応検討	④-2 事業費の試算	事業実施時期の検討	④-3 長期的な管理計画（30年）	④-4 計画期間内の事業	3次判定
ひとみの里	A棟	H14	W	2	4	○	○	○	○	範囲外	継続管理	○	○	○	改善不要	維持管理	17	－	－	－	○	－	－	改善不要	維持管理	－	－	－	－	－	約15年後建替検討	維持管理	維持管理
	B棟	H14	W	2	4	○	○	○	○	範囲外	継続管理	○	○	○	改善不要	維持管理	17	－	－	－	○	－	－	改善不要	維持管理	－	－	－	－	－	約15年後建替検討	維持管理	維持管理

注1） 様式5はMicrosoft office Excel形式とする。

注2） 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

凡例　構造：W-木造　RC-コンクリート造（耐火構造）

1次判定：団地の整理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

【継続管理する団地】 維持管理・改善・建替・優先的な改善・優先的な建替

【継続管理判断保留】 維持管理・用途廃止・改善・建替・優先的な改善・優先的な建替・優先的な用途廃止

2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

【維持管理】 維持管理・改善・建替・優先的な改善・優先的な建て替え

【当面管理（建替無し）】 当面維持管理・用途廃止・改善し当面維持管理・用途廃止・優先的に改善し当面維持管理・優先的な用途廃止

3次判定：計画期間における事業手法の決定

集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

計画期間における事業手法の決定

【村単独住宅】

【様式5】団地及び住棟別のストック活用手法の選定フロー

事業主体名： 東通村

住宅の区分： 公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	棟名	棟別基礎的項目				② 1次判定										経過年数	③ 2次判定								④ 3次判定							
						②-1					②-2				1次判定		③-1【Aｸﾞﾙｰﾌﾟ】			③-2【Bｸﾞﾙｰﾌﾟ】				2次判定	④-1			④-2		④-3	④-4	3次判定
								立地の状況									LCC縮減効率		判定				判定										
		建設年度	構造	階数	戸数	需要	効率	利便性	地域バランス	災害危険地域等	判定	躯体安全	避難安全	居住性	判定		改善	建替		継続管理団地	当面管理団地	新規整備			団地単位の効率活用	集約再編成の可能性	地域ニーズへの対応検討	事業費の試算	事業実施時期の検討	長期的な管理計画（30年）	計画期間内の事業	
グリーンパレス瞳		H16	RC	3	42	○	○	○	○	範囲外	継続管理	○	○	○	改善不要	維持管理	14	－	－	－	○	－	－	改善不要	維持管理	－	－	－	－	－	約16年後建替検討	維持管理	維持管理
フレインマンション瞳	1	H23	RC	3	12	○	○	○	○	範囲外	継続管理	○	○	○	改善不要	維持管理	8	－	－	－	○	－	－	改善不要	維持管理	－	－	－	－	－	約22年後建替検討	維持管理	維持管理
フレインマンション瞳	2	H23	RC	3	12	○	○	○	○	範囲外	継続管理	○	○	○	改善不要	維持管理	8	－	－	－	○	－	－	改善不要	維持管理	－	－	－	－	－	約22年後建替検討	維持管理	維持管理
フレインマンション瞳	3	H23	RC	3	12	○	○	○	○	範囲外	継続管理	○	○	○	改善不要	維持管理	8	－	－	－	○	－	－	改善不要	維持管理	－	－	－	－	－	約22年後建替検討	維持管理	維持管理
フレインマンション瞳	4	H23	RC	3	12	○	○	○	○	範囲外	継続管理	○	○	○	改善不要	維持管理	8	－	－	－	○	－	－	改善不要	維持管理	－	－	－	－	－	約22年後建替検討	維持管理	維持管理

注1） 様式5はMicrosoft office Excel形式とする。

注2） 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

凡例　構造：W-木造　RC-コンクリート造（耐火構造）

1次判定：団地の監理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

【継続管理する団地】 維持管理・改善・建替・優先的な改善・優先的な建替

【継続管理判断保留】 維持管理・用途廃止・改善・建替・優先的な改善・優先的な建替・優先的な用途廃止

2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

【維持管理】 維持管理・改善・建替・優先的な改善・優先的な建て替え

【当面管理（建替無し）】 当面維持管理・用途廃止・改善し当面維持管理・用途廃止・優先的に改善し当面維持管理・優先的な用途廃止

3次判定：計画期間における事業手法の決定

集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

計画期間における事業手法の決定

以上により、今回計画期間に実施する事業手法は、下記の修繕対応戸数・改善予定戸数とする。

村営住宅ストックの事業手法別戸数　　表５－５

	1～5 年目	6～10 年目	合計
村営住宅管理戸数	8 戸	8 戸	8 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	8 戸	8 戸	8 戸
うち計画修繕対応戸数	8 戸	8 戸	8 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

注１）計画期間内の事業予定のみ記載
注２）５年単位での記載を基本とする。（概ね５年毎の見直しを行うため）

村単独住宅ストックの事業手法別戸数　　表５－６

	1～5 年目	6～10 年目	合計
村単独住宅管理戸数	90 戸	90 戸	90 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	90 戸	90 戸	90 戸
うち計画修繕対応戸数	90 戸	90 戸	90 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

注１）計画期間内の事業予定のみ記載
注２）５年単位での記載を基本とする。（概ね５年毎の見直しを行うため）

６　点検の実施方針

（１）法定点検（定期点検）

村営住宅には、建築基準法第１２条の規定による法定点検の対象となる住棟・住戸は無い（法定点検対象：３階建て以上又は５００㎡以上等）が、法定点検と同様の点検を「定期点検」として、有資格者（一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者）により実施する。また、点検時期は長寿命化計画の見直し時期にあわせて概ね５年毎とする。

村単独住宅は、法定点検の対象となることから、法令に沿って３年に一度法定点検を実施の上、届け出るものとする。

（２）日常点検

日常点検は、年に１回以上及び台風・地震後に必要と認めた場合に、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、全ての住棟を対象に実施することを基本とする。

定期点検、日常点検の結果を記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

データベース化については、「公営住宅等維持管理データベース（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等を参考に、今後検討を図る。

７　計画修繕の実施方針

村営住宅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適時適切な修繕が必要となる。

計画期間（１０年以上）においては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月 国土交通省）における修繕周期表を参考に点検・修繕等を行うことを実施方針とする。

８　改善事業の実施方針

今回計画期間内に実施する改善事業は無いが、今後改善事業のあった際の実施方針及びその内容については、次のとおり分類し、対象となる住棟・住戸毎に実施の可否を判断する。

【安全性確保型】

耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高める。

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

（耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等）

【長寿命化型】

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

（外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等）

【福祉対応型】

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等）

【居住性向上型】

住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

（間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等）

９　建替事業の実施方針

村営住宅の建替えにあたっては、建設年度、構造種別、設備等の状況、立地、空家率、応募倍率等の判断指標を設定して、建替事業を実施すべきものである。

また、建設年度といった村営住宅の物理的特性のほか、コミュニティバランスが崩れることのないよう、多様な世帯が地域に居住するミックストコミュニティの形成の促進に十分配慮することが必要であることから、地域における住宅セーフティネット整備のあり方を踏まえつつ、今後、少子高齢社会を迎える上での村営住宅に対する需要の動向も変化することを想定する必要がある。

当村の保有する村営住宅は、平成１４年度建設の２階建て木造住宅が２棟のみであり、計画期間最終年次の令和１１年における経過年数は２７年で、税法上の木造耐用年数２２年に達するものの、公営住宅建替事業要件における木造耐用年数３０年には及ばない。

村単独住宅については、グリーンパレス瞳が平成１６年度建設の３階建てＲＣ造住宅１棟、ブレインマンション瞳が平成２３年度建設の３階建てＲＣ造住宅４棟であるが、計画期間最終年次の令和１１年度における経過年数は２５年と１８年であり、税法上のＲＣ造耐用年数４７年に及ばない。

このことから、当計画期間においては建替え事業は実施しない方針とする。

１０　長寿命化のための事業実施予定一覧表

（１）計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

「５（３）団地別・住棟別の事業手法の選定」において「計画修繕」「改善事業」と

判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕・改善事業については、以下の区分に従って対応することを、実施方針とする。

区分については、（修繕対応型）（安全性確保型）（長寿命化型）（福祉対応型）（居住性向上型）の５つとする。

（修繕対応型）

標準修繕周期を踏まえ、定期点検・日常点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

修繕周期が１０年未満程度の修繕を小修繕、それ以上の周期のものを中修繕とし計画的に修繕を行う。

【実施内容】日常点検の充実、標準周期を踏まえた計画・修繕の実施

（安全性確保型）

被災した場合等、耐震性に課題が生じた場合においては、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

【実施内容】耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等

（長寿命化型）

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等

（福祉対応型）

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を行う。

【実施内容】住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等

（居住性向上型）

住戸規模･間取りの改善や住戸･住棟設備の機能向上を行い､居住性を向上させる。

【実施内容】間取りの改修、電気容量のアップ、開口部の断熱サッシ化等

（２）住棟単位の修繕・改善事業等一覧及び記録

修繕・改善事業一覧は次の様式とする。

ⅰ）修繕・改善に係る事業予定一覧、記録一覧 ＜住棟部分＞

様式１、様式１－１、１－２による。

ⅱ）建替に係る事業予定一覧、記録一覧

様式２、様式２－１による。

ⅲ）共同施設部分に係る事業予定一覧、記録一覧 ＜共同施設部分＞

様式３、様式３－１、３－２による。

【村営住宅】

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧表

事業主体名： 東通村

住宅の区分：公営住宅　特定公共賃　地優賃（公共）　改良住宅　その他

R2年3月現在

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果	備考
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
ひとみの里	A	4	W造	H14	R2	小修繕	中修繕 外壁屋根修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕		
ひとみの里	B	4	W造	H14	R2	小修繕	中修繕 外壁屋根修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕		
						15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		

注1） 様式1はMicrosoft office Excel形式とする。

注2） 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式1-1】修繕・改善に係る事業記録一覧表

事業主体名： 東通村

住宅の区分：公営住宅　特定公共賃　地優賃（公共）　改良住宅　その他

R2年3月現在

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度		修繕・改善事業の内容											備考
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31		
ひとみの里	A	4	W造	H14		IP告知端末設置	劣化外壁張替	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕		
ひとみの里	B	4	W造	H14		IP告知端末設置	劣化外壁張替	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕		

注1） 様式1－1はMicrosoft office Excel形式とする。

注2） 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式1-2】修繕・改善に係る事業記録一覧表

事業主体名： 東通村

住宅の区分：公営住宅　特定公共賃　地優賃（公共）　改良住宅　その他

R2年3月現在

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度		修繕・改善事業の内容											備考
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
ひとみの里	A	4	W造	H14													
ひとみの里	B	4	W造	H14													

注1） 様式1－1はMicrosoft office Excel形式とする。

注2） 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧表

事業主体名：　東通村　　R2年3月現在

住宅の区分　：（公営住宅）　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度		建替予定年度	備考
							計画期間内に建替え予定無し

注1）　計画期間内に建替え予定としているものを記載する。

注2）　様式2はMicrosoft office Excel形式とする。

注3）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4）　共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する。
（住棟番号、戸数を除く）

【様式2-1】建替えに係る事業記録一覧表

事業主体名：　東通村　　R2年3月現在

住宅の区分　：（公営住宅）　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度	備考

注1）　計画期間内に建替え事業を実施した場合に記載する。

注2）　様式2－1はMicrosoft office Excel形式とする。

注3）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4）　共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する。
（住棟番号、戸数を除く）

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧表

事業主体名：　東通村

住宅の区分：（公営住宅）　特定公共賃　地優賃（公共　改良住宅　その他

R2年3月現在

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
ひとみの里	駐車場 ゴミ庫 駐輪場	H14 H14 H22		小修繕	ゴミ庫修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	

注1）　様式3はMicrosoft office Excel形式とする。

注2）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3-1】共同施設部分に係る事業記録一覧表

事業主体名：　東通村

住宅の区分：公営住宅　特定公共賃　地優賃（公共　改良住宅　その他（

R2年3月現在

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	
ひとみの里	駐車場 ゴミ庫 駐輪場	H14 H14 H22												

注1）　様式3－1はMicrosoft office Excel形式とする。

注2）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3-2】共同施設部分に係る事業記録一覧表

事業主体名：　東通村

住宅の区分：公営住宅　特定公共賃　地優賃（公共　改良住宅　その他（

R2年3月現在

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
ひとみの里	駐車場 ゴミ庫 駐輪場	H14 H14 H22												

注1）　様式3－1はMicrosoft office Excel形式とする。

注2）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【村単独住宅】

【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧表

事業主体名：　東通村

住宅の区分：公営住宅　特定公共賃　地優賃（公共　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果	備考
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
グリーンパレス瞳		48	RC造	H16	R2	小修繕	中修繕 外壁屋根修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕		
ブレインマンション瞳	1	12	RC造	H23	R2	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	中修繕 外壁屋根修繕	小修繕	小修繕		
ブレインマンション瞳	2	12	RC造	H23	R2	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	中修繕 外壁屋根修繕	小修繕	小修繕		
ブレインマンション瞳	3	12	RC造	H23	R2	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	中修繕 外壁屋根修繕	小修繕	小修繕		
ブレインマンション瞳	4	12	RC造	H23	R2	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	中修繕 外壁屋根修繕	小修繕	小修繕		
							15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	

注1）　様式1はMicrosoft office Excel形式とする。

注2）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式1-1】修繕・改善に係る事業記録一覧表

事業主体名：　東通村

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃　地優賃（公共　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度		修繕・改善事業の内容											備考
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31		
グリーンパレス瞳		48	RC造	H16		IP告知端末設置	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕		
ブレインマンション瞳	1	12	RC造	H23			小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕		
ブレインマンション瞳	2	12	RC造	H23			小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕		
ブレインマンション瞳	3	12	RC造	H23			小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕		
ブレインマンション瞳	4	12	RC造	H23			小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕		

注1）　様式1－1はMicrosoft office Excel形式とする。

注2）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式1-2】修繕・改善に係る事業記録一覧表

事業主体名：　東通村

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃　地優賃（公共　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度		修繕・改善事業の内容											備考
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
グリーンパレス瞳		48	RC造	H16													
ブレインマンション瞳	1	12	RC造	H23													
ブレインマンション瞳	2	12	RC造	H23													
ブレインマンション瞳	3	12	RC造	H23													
ブレインマンション瞳	4	12	RC造	H23													

注1）　様式1－1はMicrosoft office Excel形式とする。

注2）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧表

事業主体名：　東通村　　R2年3月現在

住宅の区分　：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度		建替予定年度	備考
							計画期間内に建替え予定無し

注1）　計画期間内に建替え予定としているものを記載する。

注2）　様式2はMicrosoft office Excel形式とする。

注3）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4）　共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する。
（住棟番号、戸数を除く）

【様式2-1】建替えに係る事業記録一覧表

事業主体名：　東通村　　R2年3月現在

住宅の区分　：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度	備考

注1）　計画期間内に建替え事業を実施した場合に記載する。

注2）　様式2－1はMicrosoft office Excel形式とする。

注3）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4）　共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する。
（住棟番号、戸数を除く）

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧表

事業主体名：　東通村

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
グリーンパレス瞳	駐車場 ゴミ庫 駐輪場	H16		小修繕	中修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	
ブレインマンション瞳	駐車場 ゴミ庫 駐輪場	H23		小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	中修繕	小修繕	小修繕	
ブレインマンション瞳	駐車場 駐輪場	H23		小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	中修繕	小修繕	小修繕	
ブレインマンション瞳	駐車場 駐輪場	H23		小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	中修繕	小修繕	小修繕	
ブレインマンション瞳	駐車場 駐輪場	H23		小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	小修繕	中修繕	小修繕	小修繕	

注1）　様式3はMicrosoft office Excel形式とする。

注2）　対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3-1】共同施設部分に係る事業記録一覧表

事業主体名： 東通村

住宅の区分： 公営住宅　特定公共賃貸　地優（公共）　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	
グリーンパレス瞳	駐車場 ゴミ庫 駐輪場	H16												
ブレインマンション瞳	駐車場 ゴミ庫 駐輪場	H23												
ブレインマンション瞳	駐車場 駐輪場	H23												
ブレインマンション瞳	駐車場 駐輪場	H23												
ブレインマンション瞳	駐車場 駐輪場	H23												

注1） 様式３－１はMicrosoft office Excel形式とする。

注2） 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3-2】共同施設部分に係る事業記録一覧表

事業主体名： 東通村

住宅の区分： 公営住宅　特定公共賃貸　地優（公共）　改良住宅　その他（　　）

R2年3月現在

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
グリーンパレス瞳	駐車場 ゴミ庫 駐輪場	H16												
ブレインマンション瞳	駐車場 ゴミ庫 駐輪場	H23												
ブレインマンション瞳	駐車場 駐輪場	H23												
ブレインマンション瞳	駐車場 駐輪場	H23												
ブレインマンション瞳	駐車場 駐輪場	H23												

注1） 様式３－１はMicrosoft office Excel形式とする。

注2） 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

１１　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減につながる。

村内の公営住宅等について建設年度や立地等を踏まえ、定期点検・日常点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

今回計画期間内においては、ライフサイクルコスト算出対象住棟・住戸は無いが、今後対象のあった際以下の様に取り扱うものとする。

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」においては、公営住宅等長寿命化計画に基づく新規整備及び建替事業、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施するにあたっては、次のようなライフサイクルコスト（ＬＣＣ）とその縮減効果の算出を行うこととしている。

①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、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）」を算出する。

②計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的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（ＬＣＣ）の縮減効果」を算出する。

算出にあたっては、国土交通省により公表された「ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）算出プログラム」を活用する。

(1) ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出の基本的な考え方は次の通りである。

ＬＣＣ＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）

〔単位 千円/棟・年〕

- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- 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※１（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（※）
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用することもある。
- 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み額（※）

※１：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考 ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。

（※）現時点以後、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％）を適用して現在価値化する。

⑵ ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

①１棟のＬＣＣ縮減効果 ＝ ＬＣＣ（計画前）－ＬＣＣ（計画後）

〔単位 千円/棟・年〕

②ＬＣＣ（計画前）＝（建設費+修繕費+除却費）/評価期間（改善非実施）※２

〔単位 千円/棟・年〕

※２：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

・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。

・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用することもある。

・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間と言えるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）とすることもある。

・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。

（※）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（４％）を適用して現在価値化する。

③ＬＣＣ（計画後）＝（建設費+改善費+修繕費+除却費）/評価期間（改善実施）

〔単位 千円/棟・年〕

※３：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は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）に要するコスト。

・建設費：②の記載と同じ

・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費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費の総額から修繕費相当額を控除した額※４（※）

・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。

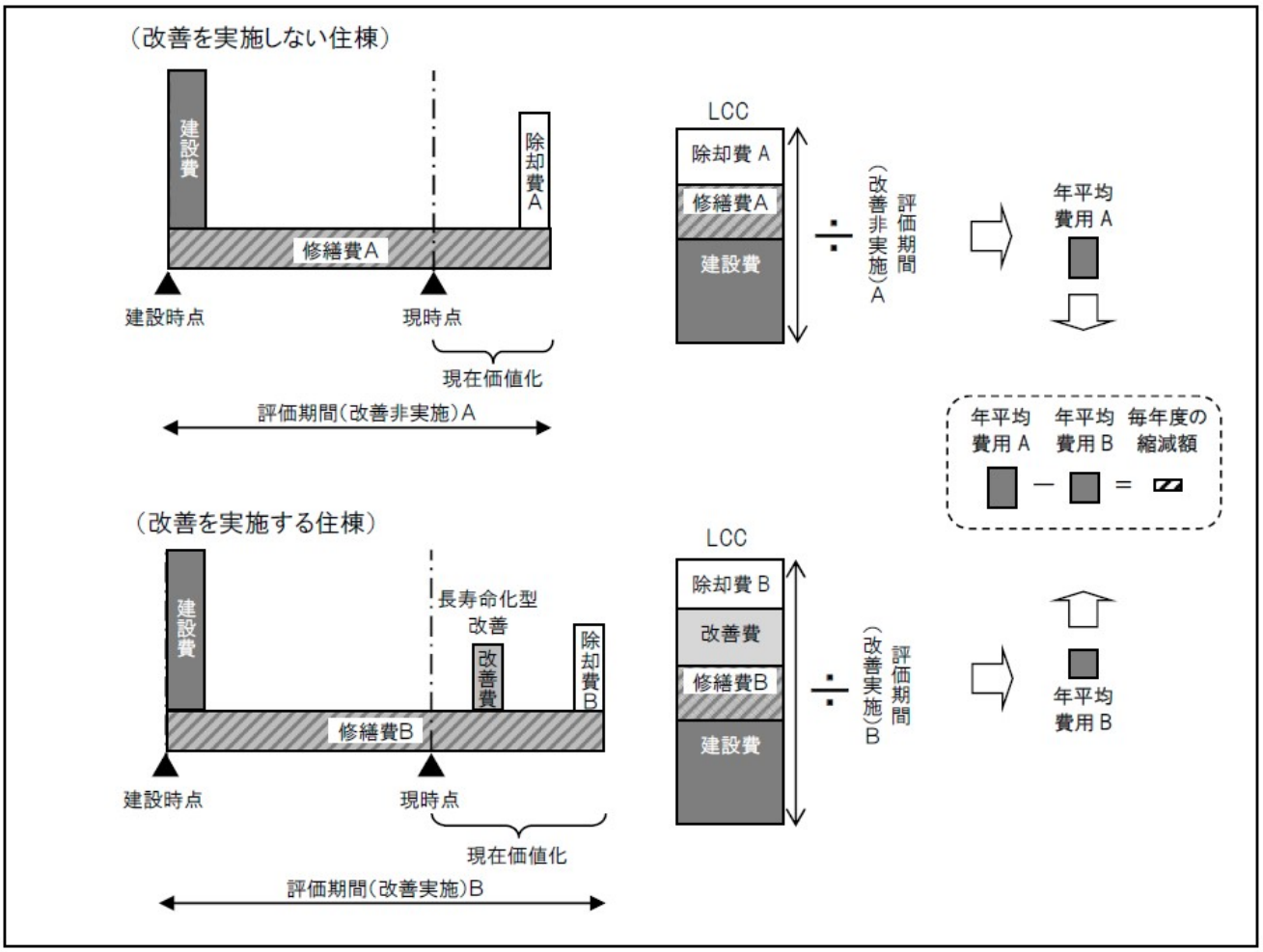
・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）

・評価期間（改善実施）：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）。

※４：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考 ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果の算出例＞を参照のこと。

（※）現時点以後、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％）を適用して現在価値化する。

ライフサイクルコストの算出イメージ



（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月 国土交通省）

＜参考 ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果の算出例＞

（１）算出の考え方

算出にあたっては、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の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。

本算出例においては、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、社会的割引コスト４％／年を適用して現在価値化する。現在価値化のための算出式は以下の通である。

現時点以後の経過年数ａ年における「将来の改善費、修繕費、除却費」ｂの

現在価値＝ｂ×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÷（１＋ｄ）＾ａ

ｄ：社会的割引率（０．０４（４％））

（２）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

・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費×公営住宅法施行規則第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

・計画前ＬＣＣ＝（③建設費＋②修繕費Ａ＋④除却費Ａ）÷
①評価期間（改善非実施）Ａ

（単位：円／戸・年）

（３）計画後モデル

⑥評価期間（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。

・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善工事費

・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後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上率」を除いて修繕費を算定すること（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費×公営住宅法施行規則第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

・計画後ＬＣＣ＝（⑨建設費＋⑧長寿命化改善費＋⑦修繕費Ｂ＋⑩除却費Ｂ）
÷⑥評価期間（改善実施）Ｂ

（単位：円／戸・年）

（４）ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果

⑫年平均縮減額

・前述の⑤、⑪より、年平均改善額＝⑤計画前ＬＣＣ－⑪計画後ＬＣＣ

⑬住棟あたりの年平均縮減額

・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、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。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減効果があると判断できる。

【算出例】

計画前：使用年数５０年

計画後：使用年数７０年、長寿命化型改善工事費１４０万円／戸を実施すると仮定

LCC縮減効果の算定例

：入力欄

■住棟諸元

団地名	A団地
住棟番号	1号棟
戸数	50
構造	中耐階段室型
建設年度	S45
建設年代	S40
モデル住棟	S40中耐階段室型
経過年数	46

評価時点（和暦）
H28

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
屋上防水	200,000 円/戸	50 年
外壁塗装等	370,000 円/戸	50 年
給水管	260,000 円/戸	46 年
排水設備	570,000 円/戸	46 年
計	1,400,000 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	50 年
床防水		
外壁塗装等	1	50 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	46 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	46 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ﾕﾆｯﾄ		
ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ		
24h換気		
経常修繕		
計	4	―

除却費	1,000,000 円/戸

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	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）	4,904,747 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）	277,521 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	5,182,269 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	4,752,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855 %	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	854,804 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （(②＋③＋④)÷①）	215,781 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	1,197,648 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）	837,433 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1－⑦-2）	5,264,963 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	1,400,000 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）	1,317,238 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	4,752,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.390 %	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）	390,121 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）	167,490 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	48,291 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	2,414,557 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

（資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月 国土交通省）